Begründung zum Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Stand: Entwurf (Mai 2026)

Herausgeber:
Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 555-0
Fax: 0395 555-2600
stadt@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de

erarbeitet durch:

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

INHALT

1 Grundlagen 5

1.1 Anlass der Planaufstellung 5
1.2 Rechtsgrundlagen, Aufgaben und Grundsätze des Flächennutzungsplans 5
1.3 Kartengrundlage und Geltungsbereich 7
1.4 Inhalt und Darstellungssystematik 8
1.5 städtische Planungsgrundlagen 9
1.6 Aufstellungsverfahren 9

2 Raumordnung und Landesplanung 11

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 11
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 11

3 Naturräumliche Bedingungen, Umweltsituation und Nutzungsbeschränkungen 13

3.1 Lage im Raum, naturräumliche Gliederung 13
3.2 Topographie, Geologie und Bergbau 13
3.3 Böden 16
3.4 Vegetation, Tierwelt - Schutzgebiete 19
3.5 Klima, Luft 24
3.6 Wasser 24

4 Städtebauliche Entwicklung 29

4.1 Geschichte 29
4.2 Stadtstruktur und Gliederung 31
4.3 Denkmalschutz 32
4.4 Leitbilder der Entwicklung 33
4.4.1 Gesamtstädtisches Leitbild 33
4.4.2 Städtebauliche Leitbilder 33

5 Bevölkerungsentwicklung 35

5.1 Einwohnerentwicklung und -prognose 35
5.2 Erwerbstätigenentwicklung und -prognose 39

6 Wohnbauflächen 43

6.1 Ausgangslage 43
6.2 Entwicklungstendenzen 44
6.3 Flächenbedarf 45
6.4 Leitsätze und Flächenausweisung 48

7 Gewerbliche Bauflächen 52

7.1 Ausgangslage 52
7.2 Entwicklungstendenzen 54
7.3 Flächenbedarf 56
7.4 Leitsätze und Flächenausweisung 57

8 Gemischte Bauflächen 60

8.1 Ausgangslage und Entwicklungstendenzen 60
8.2 Leitsätze und Flächenausweisung 60

9 Zentrenkonzept 62

9.1 Ausgangslage und Entwicklungstendenzen 62
9.2 Leitsätze und Planung 62

10 Sondergebiete 67

11 Flächen für den Gemeinbedarf 69

11.1 Darstellungserfordernis 69
11.2 Übergeordnete Gemeinbedarfseinrichtungen 69
11.3 Stadtteilbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen 74

12 Verkehr 84

12.1 Darstellungserfordernis 84
12.2 Ausgangslage 84
12.3 Entwicklungstendenzen 87
12.4 Leitsätze und Planung 87

13 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) 97

13.1 Darstellungserfordernis/Vorbemerkung 97
13.2 Versorgung 97
13.2.1 Elektroenergie 97
13.2.2 Erdgas 98
13.2.3 Fernwärme 98
13.2.4 regenerative Energien 99
13.2.5 Trinkwasser 99
13.3 Post und Telekommunikation 100
13.4 Entsorgung 101
13.4.1 Abwasser 101
13.4.2 Abfallwirtschaft 102

14 Grünflächen 105

14.1 Gesamtstruktur 105
14.2 Grünzüge und Grünverbindungen 106
14.3 Parkanlagen 106
14.4 Kleingärten 109
14.5 Friedhöfe 113
14.6 Sport- und Spielplätze 113
14.7 Strandbäder und Wassersport 115

15 Flächen für die Landwirtschaft und Wald 116

15.1 Landwirtschaftliche Flächen 116
15.2 Waldflächen 116

16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft 119

17 Umwelt 122

17.1 Leitsätze 122
17.2 Klimaschutz/Luftreinhaltung 123
17.3 Lärmschutz 125
17.4 Biotop- und Artenschutz 126
17.5 Gewässerschutz/Grundwasserschutz 127
17.6 Hochwasserschutz 127
17.7 Altlasten 129

18 Flächenbilanz 138

19 Verzeichnisse 139

19.1 Verzeichnis der Beipläne zum Flächennutzungsplan 139
19.2 Abbildungsverzeichnis 139
19.3 Tabellenverzeichnis 139
19.4 Quellenverzeichnis 140

Anlagen:

- Umweltbericht
- Artenschutzfachbeitrag (AFB)
- FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung (VVU)
- FFH-Verträglichkeitshauptuntersuchung (VHU)

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

1 Grundlagen

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wurde nach Aufstellungsbeschluss vom 29.11.1990 erstmals erstellt und am 05.11.1997 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Aufstellung des ersten Flächennutzungsplans fiel in die Zeit der dynamischen Umorientierungs- und Entwicklungsphase nach der gesellschaftlichen Wende. Er stellte demzufolge auf die in der Mitte der 1990er Jahre absehbaren Bedürfnisse des Oberzentrums Neubrandenburg und den Stand der damaligen planerischen Bearbeitung der einzelnen Flächen ab. Die Entwicklung einer Stadt unterliegt jedoch einer immer wieder wechselnden Dynamik. Dies erfordert eine Fortschreibung der Flächennutzungsplanung als andauernden Prozess.

Trotz fortlaufender Anpassung des Flächennutzungsplans für Teilflächen an aktuelle Planungserfordernisse zeigte sich zunehmend der Bedarf einer grundlegenden Neubetrachtung der perspektivischen Flächennutzungen innerhalb des Stadtgebietes. Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen, wie die Entwicklung der Bevölkerung, der Wirtschaft und der Grundbedürfnisse des Menschen (Arbeiten, Wohnen, Erholung), wurden die Flächen der Stadt hinsichtlich ihrer zukünftigen Nutzung in Gänze neu betrachtet. Ziel ist die Schaffung einer strategischen Grundlage zur weiteren bedarfsgerechten und nachhaltigen Entwicklung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Die aktuelle Stadtentwicklung zielt auf eine wachsende Stadt mit wieder steigenden Einwohnerzahlen. Alle Aktivitäten sollen auf die nachhaltige Lebensqualität der Menschen ausgerichtet werden. Laut aktuellem Leitbild kann sich Neubrandenburg langfristig auf eine Einwohnerzahl von 70.000 zubewegen, indem Stadtidentifikation gefördert, Stadtentwicklung forciert und der Weg zu einer modernen und engagierten Stadtgesellschaft weiterverfolgt wird. Die Aufgabe des Flächennutzungsplans der Vier-Tore-Stadt ist es, hierfür die grundlegenden Voraussetzungen in Bezug auf die Bodennutzung zu schaffen. Die Flächennutzungsplanung für die kommenden 10 bis 15 Jahre erfolgt zunächst auf Basis einer regionalrealistischen Bevölkerungsprognose unter Betrachtung von optimistischen Entwicklungsperspektiven.

1.2 Rechtsgrundlagen, Aufgaben und Grundsätze des Flächennutzungsplans

Die Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GVOBI. M-V S. 130, 136)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 2. Änderung gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 11.12.2025, öffentliche Bekanntmachung bewirkt am 20.03.2026
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.2003)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2025 (GVOBl. M-V S. 731)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V S. 154)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V S. 530)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBI. I S. 306)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 04.07.2011 (GVOBI. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.07.2018, (GVOBI. M-V S. 219)

Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend § 5 Baugesetzbuch (BauGB) für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Demzufolge übernimmt er die Funktion eines Orientierungs- und Koordinierungsrahmens für eine Vielzahl paralleler Planungen, Gutachten, Wettbewerbe und Projekte, die Flächenansprüche erheben.
Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beruhen auf Planungsannahmen, insbesondere zum zukünftigen Flächenbedarf der unterschiedlichen städtischen Nutzungen. Diese

werden wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der Planung generalisiert, d. h. nicht grundstücksgenau dargestellt und umfassen vor allem:

- Bauflächen für Wohnungsbau, Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Grünflächen, Flächen für Land- und Forstwirtschaft,
- Flächen der wichtigsten Verkehrs- und stadttechnischen Anlagen.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt werden bzw. nicht oder nur bedingt der Planungshoheit der Kommune unterliegen, sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen (z. B. verschiedene wichtige Schutzgebiete). Bestimmte Nutzungseinschränkungen sind zu kennzeichnen (z. B. Bergbau, Altlasten).

Geltungsdauer und Zeitstufen zur Umsetzung der Flächennutzungsplanung sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Angesichts offener Entwicklungsperspektiven und der Problematik verlässlicher Bedarfsprognosen muss der Flächennutzungsplan flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen, Entwicklungstendenzen und Planungsziele eingehen. Er lässt deshalb Handlungsspielräume für die nachfolgenden Planungsebenen zur detaillierten und räumlich konkreten Lösung örtlicher Probleme.

Die wichtigsten Aufgaben der städtebaulichen Planung für die Gemeinden sind entsprechend § 1 BauGB:

- Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
- nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt,
- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung,
- baukultureller Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes (vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung).

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entsprechend § 5 BauGB hat als städtebaulicher Ziel- und Leitplan bindende Wirkung für die Gemeinde selbst. Er ist im Regelfall förmliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung, d. h. für die nachfolgende Planungsebene, die z. B. Bebauungspläne erstellt. Außerdem ist der Flächennutzungsplan für alle am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, entsprechend § 7 BauGB bindend.

Für die Bürger besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Er begründet weder Planungsrecht noch Nutzungsrecht für Grundstücke, es sind weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten.

Eine mittelbare Betroffenheit für die Bürger ergibt sich aus dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne. Diese Pläne enthalten als Ortssatzung rechtsverbindliche Festsetzungen und sind entsprechend § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Außerdem sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bei der Bearbeitung von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB als öffentlicher Belang abzuwägen.

1.3 Kartengrundlage und Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg neu aufgestellt. Kartengrundlage bildet die Digitale Topographische Karte im

Maßstab 1:10.000 (DTK10). Aufgrund der großen Nord-Süd-Ausdehnung des administrativen Stadtgebietes, wird der Plan in einen Nord- und einen Südteil aufgeteilt. Somit kann eine gute Lesbarkeit sowie ein angemessenes Papierformat der Planteile gewährleistet werden.

1.4 Inhalt und Darstellungssystematik

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:10.000, der Begründung mit den darin enthaltenen Beiplänen und dem laut § 2a BauGB erforderlichen Umweltbericht.

Die im Anhang aufgeführten thematischen Beipläne sollen einzelne Gebiete bzw. Themen des Flächennutzungsplanes inhaltlich präzisieren und verdeutlichen, was auf Grund der Informationsdichte im Hauptplan nicht darstellbar ist. Die Beipläne sind Bestandteil der Begründung und entfalten somit keine Rechtswirkung wie der Hauptplan. Sie enthalten z. B. Unterscheidungen in Bestand und Planung, stellen Bezüge zu anderen Fachplanungen her oder treffen Aussagen zu planerischen Zielvorstellungen, die auch in die umliegende Region übergreifen können.

Aufgrund der maßstabsbedingten Generalisierung und der erwünschten und erforderlichen Spielräume für die verbindliche Bauleitplanung werden im Flächennutzungsplan entsprechend Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Bauflächen (nicht die detailliert untergliederten Baugebiete) mit einer Flächengröße von über 0,5 ha dargestellt. Ausnahmen bilden die Sondergebiete wegen ihrer speziellen Anforderungen.

Flächennutzungen, die weniger als 0,5 ha in Anspruch nehmen, werden bei Bedarf nur durch das entsprechende Symbol der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan enthält folgende wichtige **Darstellungen** nach § 5 (2) BauGB i. V. m. § 1 BauNVO:

- Wohnbauflächen (W),
- Gemischte Bauflächen (M),
- Gewerbliche Bauflächen (G),
- Sondergebiete (SO) mit der Darstellung der entsprechenden Zweckbestimmung, wie z. B. Hochschule, Bund, Klinikum,
- Gemeinbedarfsflächen im Regelfall als Fläche, wenn sie größer als 2.500 m² sind - als Symbol, wenn sie kleiner als 2.500 m² sind,
- Grünflächen nach ihrer Zweckbestimmung mit dem entsprechenden Symbol,
- Wasserflächen,
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Ver- und Entsorgungsanlagen nach ihrer Zweckbestimmung mit dem entsprechenden Symbol,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Nutzungsbeschränkungen (zumeist als linienhafte Signatur).

Kennzeichnungen nach § 5 (3) BauGB sind:

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (hier Bergwerks- und Bewilligungsfelder),
- Altlasten/altlastverdächtige Flächen (als Symbol),

Planungen und andere Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, werden **nachrichtlich übernommen**. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht gestellt, werden sie im Flächennutzungsplan **vermerkt** (vgl. § 5 Abs.4 BauGB). In Neu-

brandenburg betrifft dies vor allem Belange von Natur-, Wasser- und Denkmalschutz, Straßenbau sowie Nutzungsbeschränkungen aufgrund des benachbarten Flughafens in Trollenhagen.

1.5 städtische Planungsgrundlagen

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan, als ökologische Grundlage der Bauleitplanung, wurde in enger Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan und bereits seit 1990 im Parallelverfahren zu diesem erarbeitet. Er wurde dementsprechend von der Stadtvertretung am 05.11.1997 als Fachplan zum Flächennutzungsplan beschlossen.

Die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes mit der Einarbeitung eines gesamtstädtischen Kompensationskonzeptes erfolgte parallel zum Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilflächen Augustabad und Nettelkuhl, erfolgte eine Teilfortschreibung des Landschaftsplanes. Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Anpassung/geringfügige Flächenkorrektur des betroffenen Siedlungsbereiches im Landschaftsplan.

Zwischenzeitlich sind die in der Planfassung der 1. Fortschreibung enthaltenen Maßnahmen und Erfordernisse größtenteils umgesetzt worden, zu einem kleineren Teil entsprechen sie nicht mehr den aktuellen Entwicklungserfordernissen. Es erfolgt daher parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Neuaufstellung des Landschaftsplans. Wesentliche, künftige Veränderungen resultieren insbesondere aus den neuen umweltgesetzlichen Anforderungen (Biotop- und Artenschutz, Biotopverbundplanung, Umsetzung der Natura 2000-Richtlinie, Wasserrahmenrichtlinie u. a.) sowie aus der demografischen Entwicklung in der Stadt (Siedlungsentwicklung, Kleingärten, Grünflächen).

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Punkt 5 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Darstellungen von Landschaftsplänen, bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Die Aussagen des Landschaftsplans werden demnach, soweit erforderlich und geeignet, in den Flächennutzungsplan aufgenommen und erlangen mit diesem Verbindlichkeit.

Ergebnisse des Landschaftsplans fließen zudem in die Bearbeitung des Umweltberichts mit ein. Alle weiteren, nicht in den Flächennutzungsplan übernommenen Darstellungen des Landschaftsplans dienen als fachlicher Orientierungsrahmen für die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit diesem sollen die Aufgaben der Stadt im Naturschutz und in der Erholungsvorsorge strategisch gesteuert und planerisch begleitet werden.

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes stellen somit die gemeinsame Grundlage und den planungsrechtlichen Rahmen für die Erarbeitung von Bebauungsplänen dar.

1.6 Aufstellungsverfahren

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2019 im Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Zu Beginn des Erarbeitungsprozesses wurde 2019 ein umfassendes informelles Beteiligungsverfahren durchgeführt. Ziel war es, die Bürger über das Planungsinstrument des Flächennutzungsplans und das Aufstellungsverfahren zu informieren sowie Ideen und Bedarfe

zur künftigen Stadtentwicklung zu erörtern, um die vielfältigen Nutzungsansprüche der Bevölkerung schon bei der Vorplanung berücksichtigen zu können.

Es wurden fünf öffentliche Foren zu unterschiedlichen Schwerpunktthemen in unterschiedlichen Stadtgebieten mit Unterstützung eines externen Büros durchgeführt. Die Ergebnisse der Foren wurden dokumentiert und flossen in die weitere Bearbeitung der Fachkonzepte zu den Themen Wohnen, Gewerbe, Kleingärten und Verkehr ein. Die Ergebnisse der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung bildeten zusammen mit den Fachkonzepten eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfes für den Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.06. bis zum 12.07.2021 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Absatz 2 BauGB.

Auf Grundlage des Vorentwurfes wurden zudem der Umfang und Detaillierungsgrad für den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit den Fachbehörden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erörtert. Im Fokus der umweltfachlichen Betrachtungen stehen die Flächen, die durch die geplante Nutzungsart eine erhebliche Veränderung des Umweltzustandes im Vergleich zum Ist-Zustand erwarten lassen (z. B. Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer derzeit als Ackerland genutzten Fläche). Es erfolgten umweltfachliche Begutachtungen für die herausgefilterten Veränderungsflächen in Form von Biotoptypenkartierung, Artenschutzfachbeitrag (Potentialanalyse) sowie einer FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden gesichtet und ausgewertet. Das Ergebnis der internen Abwägung sowie die Ergebnisse der Umweltgutachten flossen in die Erarbeitung des Entwurfes ein. Dieser ist nun Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Absatz 2 BauGB.

Im weiteren formellen Verfahren zur Erstellung des Flächennutzungsplans nach Baugesetzbuch schließen sich nachfolgende Schritte an:

- Abwägungsbeschluss, Feststellungsbeschluss in der Stadtvertretung,
- Genehmigung,
- Öffentliche Bekanntmachung.

2 Raumordnung und Landesplanung

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Mit dem Landesraumentwicklungsprogramm 2016 legt die Landesregierung eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern fest.

Auf der Grundlage von Leitlinien der Landesentwicklung werden im Landesraumentwicklungsprogramm verbindliche Programmsätze, d. h. Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie Handlungsanweisungen an die Regionalplanung, formuliert.

Als überfachliches Ziel ist die Festsetzung Neubrandenburgs als Oberzentrum eines definierten Ordnungsraumes (Verflechtungsbereich) formuliert. Damit ergibt sich für Neubrandenburg die Zielstellung, neben der bedarfsgerechten Vorhaltung von Einrichtungen der Grundversorgung des Nahbereiches, für die Bevölkerung des Oberbereiches Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorzuhalten. Als Oberzentrum soll Neubrandenburg zudem als überregional bedeutsamer Infrastruktur- und Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt und in der Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandort gezielt unterstützt werden.

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird als Kernstadt mit ihren Umlandgemeinden der Raumkategorie Stadt-Umland-Raum zugeordnet. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept, welches als Dokumentation des Abstimmungsergebnisses im Stadt-Umland-Raum durch Selbstbindung der beteiligten Gemeinden den Entwicklungsrahmen festlegt.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Umsetzung der Landesplanung erfolgt in Mecklenburg-Vorpommern auf der Ebene der Regionalen Planungsverbände. Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte umfasst den gleichnamigen Landkreis, dessen Kreisstadt Neubrandenburg ist.

Das aktuelle Regionale Raumentwicklungsprogramm der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte ist seit dem 15.06.2011 rechtsverbindlich. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist das einzige Oberzentrum der ländlich geprägten Region und bildet den räumlichen Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert den im Landesraumentwicklungsprogramm festgelegten Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg und dessen Kooperations- und Abstimmungsgebot genauer. Dieses Gebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr sowie Bildungs-, Betreuungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Das Oberzentrum Neubrandenburg soll in Zusammenarbeit mit den benachbarten Oberzentren und Mittelzentren für die Anbindung der Region Mecklenburgische Seenplatte an die großen Zentren und Metropolregionen, insbesondere Berlin, Hamburg, Stettin und die Öresundregion, eine Brückenfunktion übernehmen.

Eine Übersicht über die regionalplanerische Struktur bietet der **Beiplan Nr. 1 „Zentrale Orte, Verflechtungsbereiche und Stadt-Umland-Raum“.**



Oberbereich des Oberzentrums Neubrandenburg

Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

REGION ROSTOCK

VORPOMMERN

WESTMECKLENBURG

BRANDENBURG

Nossendorf
DARGUN
DEMMIN
Kletzin
Warrenzin
Siedenbrünzow
Schönfeld
Verchen
Beggerow
Utzedel
Neukalen
Hohenmocker
Bartow
Meesiger
Borrentin
Golchen
Breest
Sommers-dorf
Hohen-bollentin
Sarow
Gnevkow
MALCHIN
Kummerow
Alten-hagen
Lindenberg
Gültz
Burow
Werder
Grammentin
Kentzlin
Kriesow
Sieden-bollentin
Tützpatz
Ivenack
Grapzow
Röckwitz
Pips-leben
Beseritz
Basedow
Gülzow
STAVEN-HAGEN
ALTEN-TREPTOW
Grischow
Gielow
Wolde
Brunn
Datzetal
FRIED-LAND
Volratsruhe
Zette-min
Jürgenstorf
Ritzerow
Wildberg
Groß Teetzleben
Nedde-min
Galenbeck
Faulenrost
Moltzow
Kittendorf
Briggow
Knorrendorf
Breesen
Staven
Klocksin
Trollen-hagen
Wogger-sin
Neverin
Hohen Wangelin
Breden-felde
Rosenow
Zirzow
Neuenkirchen
Peenehagen
Groß Plasten
Möllin
Blankenhof
Schönbeck
Grabowhöfe
NEUBRANDENBURG
Sponholz
Voigts-dorf
Schön-hausen
Nossentiner Hütte
Torgelow am See
Wulkenzin
Kublank
Alt Schwerin
Jabel
Kucksseе
Prags-dorf
Groß Miltzow
Sitz
Möllenhagen
Neetzka
WAREN (MÜRITZ)
Schloen-Dratow
PENZLIN
Cölpin
MALCHOW
Ankershagen
BURG STARGARD
Lindetal
Göhren-Lebbin
Klink
Groß Nemerow
Holl-dorf
WOLDEGK
Penkow
Kargow
Hohenzieritz
Zislow
Sietow
Klein Vielen
Walow
Fünfseen
Gothun
Kratzeburg
Möllenbeck
Groß Kelle
Blumenholz
Leizen
Blankensee
Stuer
Südmüritz
NEUSTRELITZ
Altenhof
RÖBEL (MÜRITZ)
Carpin
FELDBERGER SEENLANDSCHAFT
Bütow
RECHLIN
Fincken
Userin
Grünow
Bollewick
Metz
Wokuhl-Dabelow
Priborn
Eldetal
Lärz
MIROW
WESENBERG
Kieve
Buchholz
Godendorf
Schwarz
Wustrow
Priepert

0 5000 10000 Meter
Maßstab ca. 1:370000

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2019

Oberzentrum

Mittelzentrum

Grundzentrum

Nahbereich Neubrandenburg

Stadt-Umland-Raum

Grenze Mittelbereich

Grenze Planungsregion

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Gemeindegrenze

Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 und Landesraumentwickungsprogramm und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 1

Zentrale Orte, Verflechtungsbereiche und Stadt-Umland-Raum

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

3 Naturräumliche Bedingungen, Umweltsituation und Nutzungsbeschränkungen

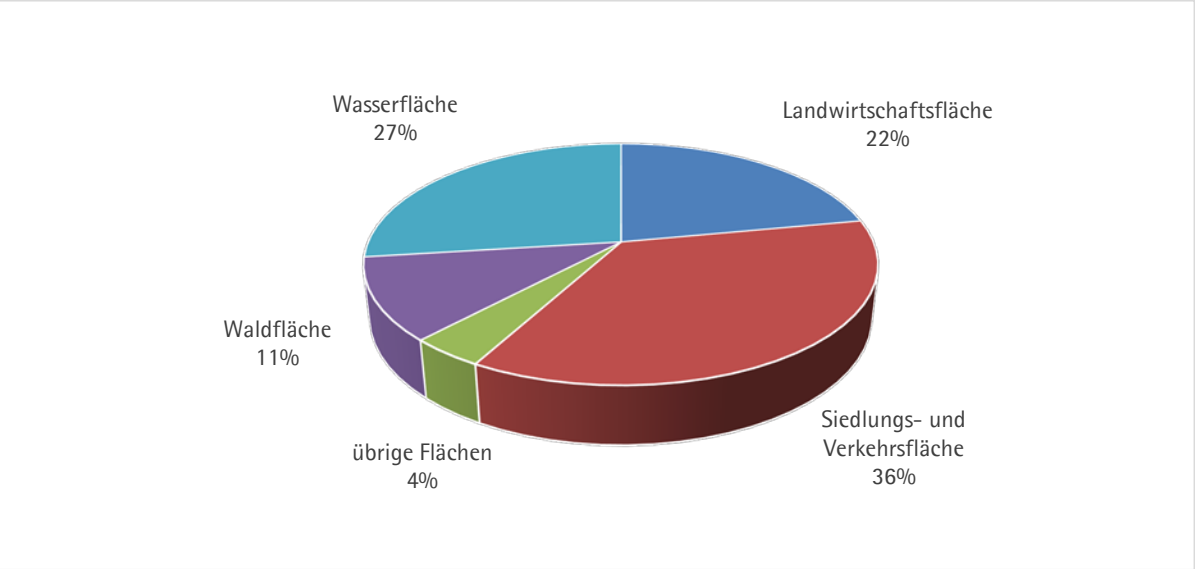
3.1 Lage im Raum, naturräumliche Gliederung

Neubrandenburg ist die drittgrößte Stadt des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Sie ist Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und bildet sein verwaltungstechnisches und wirtschaftliches Zentrum. Die Stadt liegt etwa mittig zwischen Berlin und der Ostseeküste auf der Nord-Süd-Entwicklungsachse Skandinavien – Berlin sowie im Kreuzungspunkt wichtiger überregionaler Verkehrsachsen (B 96, B 104, B 192, Eisenbahnhauptstrecken).

Wichtige geografische Daten:

Stadtmittelpunkt (Marktplatz):	53° 33' 28" nördliche Breite 13° 15' 44" östliche Länge
Höhenlage des Marktplatzes:	18,4 m ü HN
Höchster natürlicher Punkt (südl. Carlshöhe):	85,8 m ü HN
Niedrigster natürlicher Punkt (Reitbahnviertel):	10,8 m Ü HN
Fläche gesamt:	8.612 ha

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung



Quelle: Statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2024, eigene Darstellung

Neubrandenburg liegt im Zentrum des Tollensebeckens, umgrenzt und durchzogen von den Niederungen der Datze und der Tollense und vom Tollensesee sowie umgeben von Geschiebemergelhochflächen der Grundmoränen des pommerschen Eisvorstoßes.

3.2 Topographie, Geologie und Bergbau

Das Territorium der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg liegt im Rückland des nördlichen Landrückens und ist der naturräumlichen Einheit "Seenhügelland nördlich des Landrückens" (erstreckt sich als durchschnittlich 45 km breiter Streifen in Nordwest-Südost-Richtung nördlich an den Landrücken anschließend) zuzuordnen. Als weitere Untergliederung dieser naturräumlichen Einheit ist der Neubrandenburger Raum als "Oberes Tollense-Datze-Gebiet mit dem Tollensebecken" zu nennen.

Beachtlich sind auch die Höhenunterschiede zwischen Neubrandenburg (im Stadtzentrum ca. 18 m über NN) und dem ca. 25 km südwestlich gelegenen Neustrelitz (ca. 65 m

über NN). Der dazwischenliegende nördliche Landrücken bildet gleichzeitig die Hauptwasserscheide zwischen Ostsee und Nordsee.

Das Gebiet der Stadt weist eine markante und unverwechselbare Oberflächenstruktur auf, die im Wesentlichen durch glaziale und postglaziale Prozesse gestaltet wurde.

Charakteristische landschaftsprägende Gestaltungsmerkmale sind im Wesentlichen:

- der Tollensesee mit der verbindenden Niederung des Nonnenhofes zur Lieps,
- die großflächigen Niederungen nördlich und nordöstlich des Tollensesees und
- die Grundmoränenhochflächen (mit teilweise aufgesetzten Endmoränenzwischenstaffeln) im Westen, Nordosten, Osten und Süden.

Die geomorphologische Formung erfolgte im Zeitraum seit der jüngsten Inlandvereisung, der Pommerschen Phase der Weichselkaltzeit, vor ca. 18 – 15.000 Jahren, und bezieht die Talbildung und die Entstehung der Niedermoorlandschaften im Tollense- und Datzetal mit ein.

Die genannten Täler sind nicht, wie früher angenommen wurde, durch Talgletscherzungen ausgeschürft worden, sondern das Ergebnis großer Schmelzwasserströme unter dem Inlandeis, das nördlich von Neustrelitz seinen Außenrand hatte. Dorthin floss das Wasser in tunnelartigen Kanälen an der Gletscherbasis und schuf dabei Rinnen wie den Tollensesee (Maximaltiefe 33,2 m). Mit abnehmender Fließgeschwindigkeit kamen Sande im Tal zur Ablagerung. Durch die Kraft des erodierenden Schmelzwassers sind die Täler sehr breit angelegt (bis zu 3 km), so dass nach dem Abschmelzen des Eises und mit dem Einpegeln des Grundwasserstandes auf heutige Verhältnisse große Talflächen überfluteten bzw. hohe Bodenfeuchtigkeit aufwiesen. Dadurch kam es im Bereich der Niederungen zur Bildung einer durchschnittlich 2 – 5 m mächtigen Torfschicht, die an einigen Stellen von Sandinseln durchragt wird. Auf der größten (von drei Seiten durch vertorfte Niederungen flankierten) Talsandinsel kam es zur Gründung und Anlage der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Mit z. T. steilen Hängen gehen die Täler in die Hochflächen über, wo bis zu 50 m höher die Hinterlassenschaften des Gletschereises die Oberfläche bilden. Aufgrund der Eisrandnähe sind zum Teil sehr große Schuttmengen vom Gletschereis zusammengeschoben worden, so dass die Landschaft ein unruhiges Relief hat. Dies wurde verstärkt durch die Entstehung kleiner und größerer Seitentäler zur Tollense (z. B. Malliner Wasser, Lindebach).

Die Gesamtmächtigkeit der pleistozänen (eiszeitlichen) Ablagerungen im Stadtgebiet ist sehr unterschiedlich (bis zu 185 m). Das gehäufte Vorkommen grober Sande und Kiese hat günstige Voraussetzungen sowohl für die Wasser- als auch die Kiessand- und Sandgewinnung entstehen lassen. Die im Stadtgebiet abgebauten und erkundeten Bodenschätze (Kiese, Kiessande, Sande) sind pleistozänen Ursprungs oder vom Gletscher hierher umgelagert worden. Früher wurden insbesondere im westlichen Teil der Tollenseniederung auch nacheiszeitliche Bildungen (Torfe) abgebaut, wovon noch viele ehemalige, heute wassergefüllte Torfstiche im unmittelbaren Bereich der Tollense künden.

Ein besonderer Rohstoff ist das in ca. 1.300 m Tiefe vorkommende ca. 58 – 60 °C heiße Thermalwasser, welches heute schon über eine geothermische Heizzentrale zur Warmwasserversorgung eines Stadtgebietes genutzt wird; auch ist eine potentielle balneologische Eignung für bestimmte Zwecke gegeben.

Das gesamte Territorium der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist Bestandteil des 4.880 km² großen „Geopark Mecklenburgische Eiszeitlandschaft“. Hauptbestandteil sind „Spuren der Eiszeit“ (Geschiebegärten im Landschaftsgarten Brodaer Teiche und am Kiestagebau Hinterste Mühle) und das wissenschaftlich bedeutsame eemwarmzeitliche Torfvorkommen im Kiestagebau Hinterste Mühle.

Bergbau (Abbau von Bodenschätzen im Stadtgebiet)

Der früher im Stadtgebiet betriebene Abbau von Torf und Ton wurde vor vielen Jahren eingestellt. Von besonderer wirtschaftlicher Bedeutung ist der Abbau von Kies, Kiessand und Sand, welcher eine lange Tradition in Neubrandenburg hat.

Folgende Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz sind im Stadtgebiet vorhanden:

- „Neubrandenburg/Steepenweg“: Bergwerkseigentum zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen (Fläche: 20,54 ha)
- „Neubrandenburg/Hinterste Mühle/Lindetal“: Bergwerkseigentum zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen (Fläche: 97,92 ha)
- „Neubrandenburg/Spargelberg“: Bergwerkseigentum zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen (Fläche: 28,20 ha)
- „Neubrandenburg/Fritscheshof Ost Tagebau“: Bergwerkseigentum zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen (Fläche: 130,63 ha)
- „Neubrandenburg/Küssow-West“: Bergwerkseigentum zur Gewinnung von Kies und Kiessand zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen (Fläche: 37,74 ha)
- „Geothermielagerstätte Neubrandenburg“: Bewilligung für die Gewinnung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme (Fläche: 2115,89 ha)
- „Neubrandenburg-Nord“: Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole (Fläche: 300,55 ha)

Die Bedeutung des Bergbaus im Stadtgebiet wird anhand der Flächenbilanz (Stand Januar 2025) deutlich. Die fünf Bergwerkseigentumsfelder (Fritscheshof Ost, Hinterste Mühle, Spargelberg, Steepenweg und anteilig Küssow-West) nehmen eine Fläche von rund 309 ha ein; dies sind 3,6 % des Stadtterritoriums. Sie befinden sich überwiegend im Osten und Südosten der Stadt.

Allerdings wird derzeit nur in drei Bergwerkseigentumsfeldern aktiv Bergbau auf Grundlage von gültigen Betriebsplänen betrieben (Spargelberg, Hinterste Mühle, Fritscheshof Ost). Der Tagebau im Steepenweg und Steepenweg Ost wurde 2016 vollständig eingestellt und zur Nachnutzung (überwiegend natürliche Sukzession) übergeben. Die Bewilligung zur Gewinnung von Kies und Kiessand im Bewilligungsfeld „Steepenweg Ost“ wurde widerrufen.

Die Bergwerkseigentumsfelder „Neubrandenburg/Fritscheshof Nordost“ und „Neubrandenburg/Fritscheshof Nord - Restfeld“ wurden aufgehoben, da die Flächen bereits bebaut sind und ein Rohstoffabbau nicht mehr angestrebt wird. Aus diesem Grund werden diese Flächen nicht mehr als Bergbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Auf dem Bereich der Bergbauberechtigungen erstrecken sich Baubeschränkungsgebiete. Eine bauliche Nutzung von Bergwerkseigentumsfeldern kann nur mit Zustimmung bzw. die Aufhebung des Bergwerkseigentums nur auf Antrag des jeweiligen Inhabers des Bergwerkseigentums erfolgen.

Als Sonderfall ist das bestätigte Bewilligungsfeld Geothermielagerstätte Neubrandenburg zu betrachten (81,1 % dieser bestätigten Bewilligungsfeldfläche gehören zum Stadtgebiet, der Rest zur Nachbargemeinde Wulkenzin; der Stadtanteil des bestätigten Bewilligungsfeldes beträgt 19,7 % der städtischen Gesamtfläche). Hier besteht nur ein Bauverbot für ortsfeste Anlagen im Umkreis von 15 m um verwahrte Tiefbohrungen bzw. im Umkreis von 60 m um offene geothermische Bohrungen. Bei Letzteren ist bei Bauvorhaben im Umkreis von 400 m zudem das zuständige Bergamt Stralsund zu beteiligen. Zudem gibt es eine Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole „Neubrandenburg-Nord“. Aufgrund der geringen Auswirkung auf Bauflächen, werden diese Bewilligungen nicht im Hauptplan dargestellt.

Nach § 5 (3) Nr. 2 BauGB erfolgt im Flächennutzungsplan eine Kennzeichnung der Bergwerks- und Bewilligungsfelder (nur Außengrenzen) als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind". Eine Übersicht aller Bergbauberechtigungen ist dem **Beiplan Nr. 2 „Bergbau“** zu entnehmen. Auf diesem sind auch die mit dem jeweiligen Betriebsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für „Neubrandenburg/Fritscheshof Ost Tagebau“ (Kompensationsmaßnahme ID 2441) und „Neubrandenburg/Hinterste Mühle/Lindetal“ (Kompensationsmaßnahme ID 8594/8600) dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt keine Darstellung im Hauptplan.

3.3 Böden

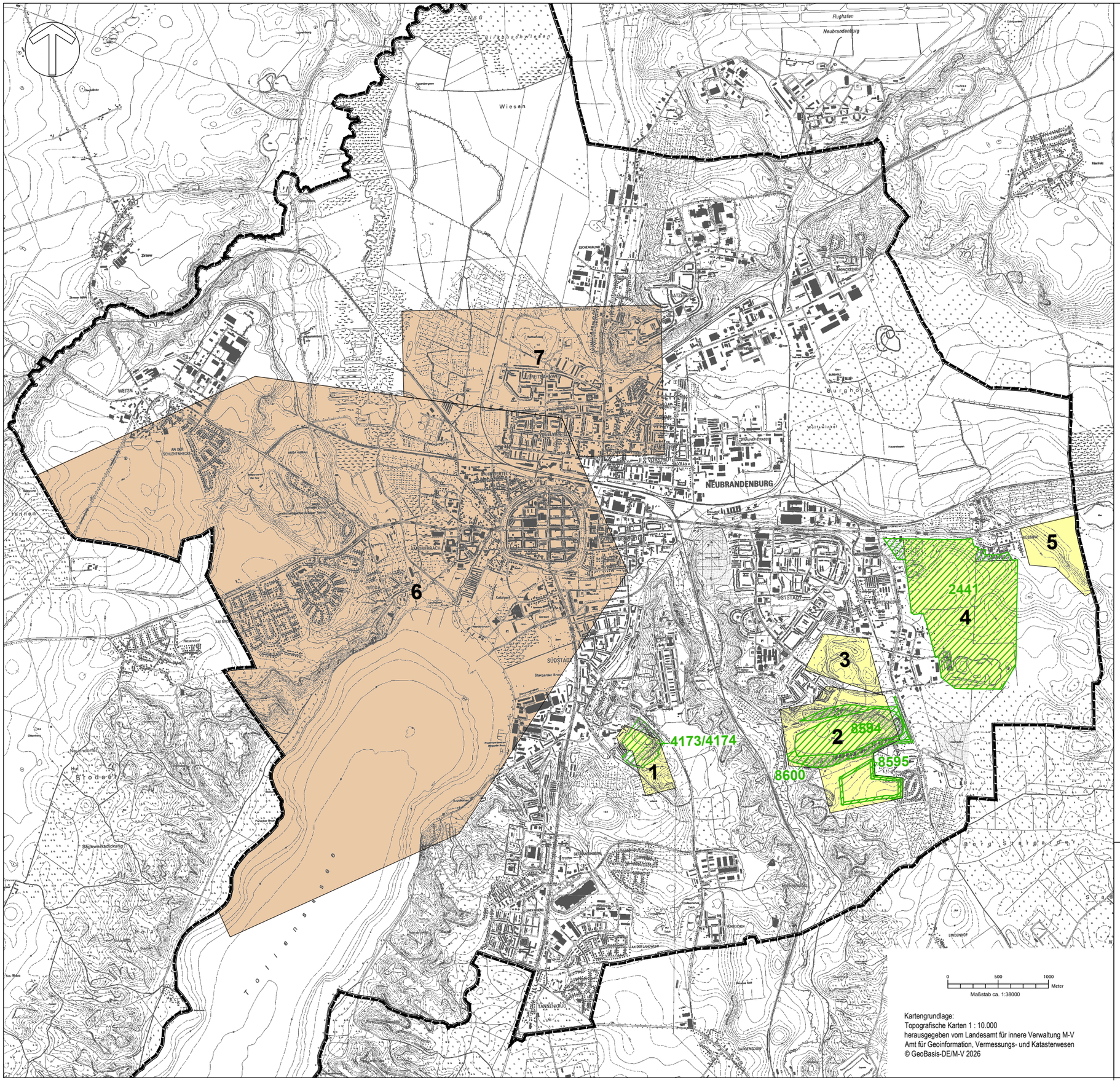
Im Stadtgebiet von Neubrandenburg kommen im Wesentlichen zwei Bodenformen vor:

- Mineralböden auf den Hängen und Geschiebemergelhochflächen mit Ackerzahlen zwischen 12 und 49, typisch sind viele kleinflächige Wechsel der Bodenprofile und damit der Ertragsqualität,
- Niedermoorböden in den Tälern mit Grünlandzahlen zwischen 25 und 46 (hauptsächlich Talungen von Tollense und Datze mit ihren Seitentälern, z. T. auch in Senken).

Nach § 2 Absatz 2 Punkt 6 Raumordnungsgesetz (ROG) ist der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen und die biologische Vielfalt sind zu schützen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen, den Erfordernissen des Biotopverbundes ist Rechnung zu tragen.

Der § 1a Abs. 2 BauGB führt aus, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Stadtentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Eine geologische Übersicht ist dem **Beiplan Nr. 3 „Geologie“** zu entnehmen.



Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

bestätigtes Bergwerksfeld

bestätigtes Bewilligungsfeld

Kies/Kiessand

1 Steepenweg

2 Hinterste Mühle/Lindetal

3 Spargelberg

4 Fritscheshof Ost

5 Küssow-West

Erdwärme

6 Geothermielagerstätte Neubrandenburg

7 Erdwärme und Sole "Neubrandenburg Nord"

Kompensationsflächen

2441 Kompensationsmaßnahme 2441
Anlage eines Kiessees, Gestaltung von Heckenbiotopen, Gehölzpflanzungen, Anlage von Trockenbiotopen und Sukzessionsflächen sowie einer Streuobstwiese

4173 Kompensationsmaßnahme 4173, 4174
Wiedernutzbarmachung des Tagebaus Steepenweg: Herstellung von natürlichen Sukzessionsflächen (trockene Rohbodenflächen mit natürlicher Silbergrasfluren und beginnender Verbuschung, temporär wasserführende Senken)

8600 Kompensationsmaßnahmen 8594, 8595, 8600
Wiedernutzbarmachung Tagebau Hinterste Mühle: Sukzession auf Endböschungen

Quelle: Bergamt Stralsund, 2025

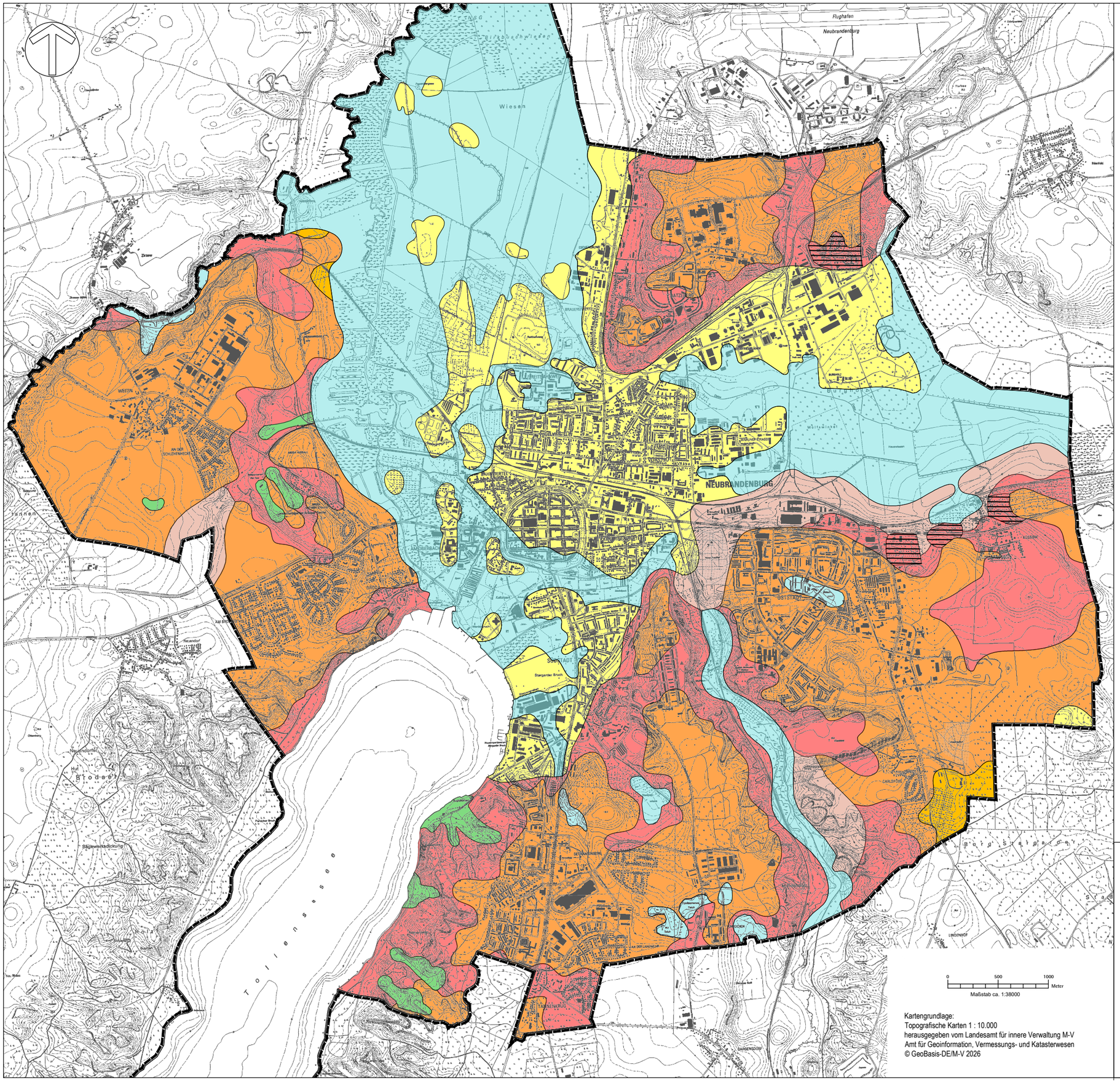
VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 2

Bergbau

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026



Holozän

Torf, Moorerde

Holozän bis Spätglazial

Abschlämmmassen

Pleistozän
(Weichsel- bis Saalekaltzeit)

Talsand

Oberer Sand
W2-Nachschüttbildung

Geschiebemergel
Weichsel=W2

Unterer Sand
(der ehemals darüber gelegene Geschiebemergel wurde abgetragen)

Geschiebemergel
Saale=W2

Quarzsand-Scholle
Miozän

Quelle: xxxxxxxxxx

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 3

Geologie

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

3.4 Vegetation, Tierwelt - Schutzgebiete

Die im Stadtgebiet vorhandenen Schutzgebiete sind entsprechend ihrer Bedeutung und Schutzziele weiter zu entwickeln und in der Planung der Stadtgebiete in diesem Sinne zu berücksichtigen. Im Flächennutzungsplan werden die Schutzgebiete nach nationalem Recht entsprechend § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen. Die aktuellen Grenzverläufe wurden als digitale Geofachdaten durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zugearbeitet.

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wird auf die Darstellung der Schutzgebiete nach europäischem Recht im Flächennutzungsplan verzichtet. Eine vollständige Darstellung der Schutzgebiete erfolgt in den **Beiplänen Nr. 4a „Schutzgebiete nach europäischem Recht“ und Nr. 4b „Schutzgebiete nach nationalem Recht“.**

Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht

Naturschutzgebiete (NSG)

- Naturschutzgebiet „Nonnenhof"

Das bereits 1937 unter Schutz gestellte Gebiet ist ca. 692 ha groß (städtischer Teil). Es umfasst die eutrophierte und relativ flache Lieps, die südliche Bucht des Tollensesees mit der Fischerinsel, die Landbrücke zwischen Lieps und Tollensesee (zumeist Erlenbruchwald und Wiesen) und einen Seeuferstreifen im Bereich des Tollenseheimes. Die besondere Bedeutung besteht in seiner Funktion als wichtiges bisher weitgehend störungsfreies Durchzugs- und Rastgebiet für Wasservögel (internationale Bedeutung).

- Naturschutzgebiet „Birkbuschwiesen"

Das 1975 unter Schutz gestellte Gebiet liegt im Nordzipfel der Stadt in der Tollenseniederung und ist ca. 136 ha groß (städtischer Teil). Es hat insbesondere Bedeutung als Rückzugsgebiet vieler Arten von seltenen und bestandsbedrohten Pflanzen und besteht aus Wiesen und verschiedenen Sukzessionsstadien bis hin zur Verwaldung.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken"

1962 wurde das ca. 100 km² große Gebiet mit dem Tollensesee und den sich an seinen Ufern anschließenden naturnahen Buchenwäldern zum Landschaftsschutzgebiet erklärt, um diese Landschaft für die Erholung der Menschen zu sichern und das im Zentrum eingebettete Naturschutzgebiet "Nonnenhof" mit seinen hochsensiblen Lebensräumen vor Zerstörung zu bewahren.

Innerhalb des Stadtgebietes umfasst das Landschaftsschutzgebiet den Tollensesee mit ca. 1.670 ha und Teile des Brodaer Holzes und des Nemerower Holzes mit ca. 370 ha. Da das Gebiet sowohl für die Erholung und den Wandertourismus als auch für den Naturschutz besondere Bedeutung besitzt, ist eine Entwicklung erforderlich, die beiden Belangen gerecht wird.

- Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung"

Das 1990 einstweilig gesicherte und mit Verordnung vom 7. Juli 1994 festgesetzte Schutzgebiet umfasst den städtischen Bereich des Tollensetales mit einer Größe von ca. 1.025 ha und ist Teil eines überregionalen Schutzgebietssystems entlang der Flusstalmoore Mecklenburg-Vorpommerns.

Schutzzweck ist die Erhaltung und Wiederherstellung des durch ausgedehnte Wiesenlandschaften geprägten Landschaftsbildes und der ökologisch sensiblen Niedermoorbereiche. Es dient zusätzlich der landschaftlichen Einbettung der wertvollen Biotope entlang des Tollenseflusses mit dem Naturschutzgebiet "Birkbuschwiesen" und den ehemaligen Torfstichen.

- Landschaftsschutzgebiet „Malliner Bach und Seenkette"

Das Gebiet wurde 1989 als Landschaftsschutzgebiet "Malliner Bachtal" ausgewiesen und durch Verordnung seit 17.08.1994 mit aktualisiertem Grenzverlauf und einer Größe von 120,6 ha als Landschaftsschutzgebiet "Malliner Bach und Seenkette" festgesetzt. Das Erosionstal mit seiner großen landschaftlichen Vielfalt ist Teil eines überregionalen Schutzgebietssystems und stellt ein Verbindungsglied zwischen dem Malliner Seengebiet und dem Tollensetal dar.

Schutzzweck ist insbesondere die Erhaltung des Landschaftsbildes, die Wiederaufnahme traditioneller Bewirtschaftungsformen und die Sicherung des Gebietes als Rückzugsgebiet einer reichhaltigen Pflanzen- und Tierwelt.

- Landschaftsschutzgebiet „Lindetal - Stadt Neubrandenburg“

Das Waldgebiet des Großen und Kleinen Mühlenholzes wurde erstmals 1962 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Mit Verordnung vom 20. August 1997 erfolgte eine Neufestsetzung der Fläche und Schutzziele. Das Landschaftsschutzgebiet ist 341,9 ha groß und umfasst die Waldgebiete des Großen Mühlenholzes und Kleinen Mühlenholzes mit ihren größtenteils naturnahen Buchenmischwäldern, das Fließgewässer Linde, die Oststadthänge mit ihren wertvollen Trockenrasenbereichen sowie Teile des Kiessees an der Hintersten Mühle.

Hauptschutzziele sind der Erhalt des glazial geprägten Erosionstales und seiner Seitentäler und -hänge in ihrer Vielfalt, die Sicherung der ansässigen Flora und Fauna sowie die Nutzung als wichtiges städtisches Naherholungsgebiet.

Flächennaturdenkmale (FND) und geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)

Tabelle 1: Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile

Jahr der Unterschutzstellung	Bezeichnung der Fläche	Beschreibung und örtliche Lage
1983	FND Torfwiese	ca. 1 ha große Feuchtwiese in der Tollenseniederung
1987	FND Graslilienstandort	Trockenrasen an der ehemaligen Penzliner Bahn
1987	FND Quellkuppe	ca. 5 ha großes Feuchtbiotop im Malliner Bachtal
1990	FND Soll Datzeberg	kleines Soll auf dem Datzeberg, östl. Sportplatz
1998	GLB Insel im Mühlenteich	an der "Hintersten Mühle"

Schutzgebiete nach Europäischem Recht

Die Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union (FFH-RL) bestimmt den Aufbau des Ökologischen Netzes NATURA 2000 für Lebensräume und Arten mit europaweiter Bedeutung. Das Ziel der Richtlinie besteht in der Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten.

Die beiden städtischen Naturschutzgebiete wurden 1999 als Flora-Fauna-Habitate (FFH-Gebiete) ausgewiesen. Damit verbunden ist eine Aufwertung des bestehenden Schutzstatus. Auch die Landschaftsschutzgebiete im Stadtgebiet sind zum großen Teil FFH-Gebiete. Der Flächenanteil der Natura 2000-Gebiete innerhalb des Stadtgebietes liegt somit bei etwa 42 % und befindet sich nahezu vollständig in den bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Flora-Fauna-Habitate (FFH Gebiete)

Tabelle 2: Flora-Fauna-Habitate

EU-Nummer	Name	Stadtfläche in ha
DE 2245-302	Tollensetal mit Zuflüssen	875
DE 2445-302	Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller (Brauereikeller Datzeberg, Eiskeller Neuer Friedhof)	-
DE 2446-301	Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard	244
DE 2545-303	Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern	2.480

Vogelschutzgebiete (SPA)

Tabelle 3: Vogelschutzgebiete

EU-Nummer	Name	Stadtfläche in ha
SPA 2645-402	Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn (im Stadtgebiet flächenidentisch mit dem NSG „Nonnenhof“)	692

Gegenwärtig ist damit fast die Hälfte des gesamten Stadtterritoriums als Flora-Fauna-Habitat, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet bzw. geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt, eingeschlossen die großen Wasserflächen des Tollensesees und der Lieps.

FFH 2245-302
"Tollensetal mit Zuflüssen"

FFH 2445-302
"Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller"
Brauereikeller Datzeberg
Eiskeller Neuer Friedhof

FFH 2246-301
"Wald- und Kleingewässer-landschaft bei Burg Stargard"

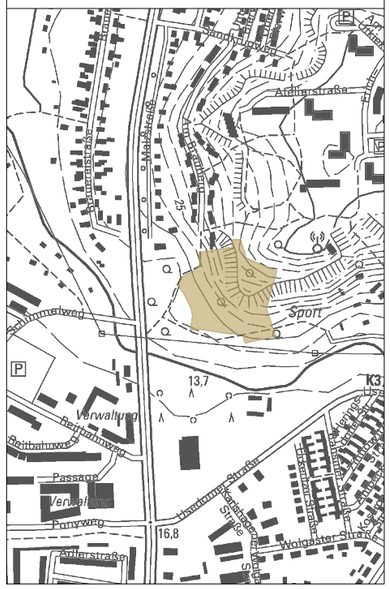
FFH 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern"

SPA 2645-402
"Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn"

Maßstab ca. 1:70000

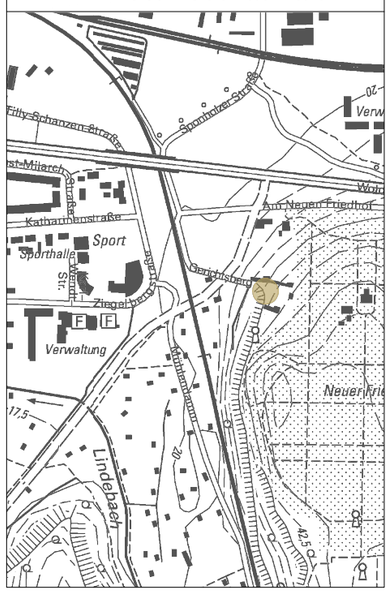
Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

FFH 2445-302 Brauereikeller Datzeberg



Maßstab ca. 1:10.000

FFH 2445-302 Eiskeller Neuer Friedhof



FFH-Gebiet
(Site of Community importance)

Europäisches Vogelschutzgebiet
(special protected area)

Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, 13.08.2020

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 4a

Schutzgebiete nach europäischem Recht

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

NSG "Birkbuschwiesen"

LSG "Malliner Bach
und Seenkette"

MSE095

MSE089

LSG "Tollenseniederung"

MSE032

MSE042

MSE011

LSG "Lindetal"

LSG "Tollensebecken"

NSG "Nonnenhof"

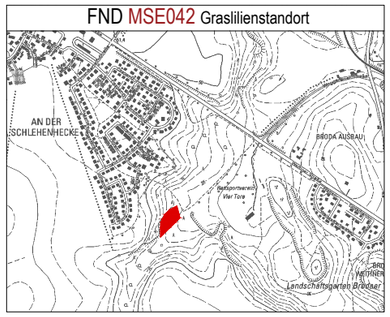
Maßstab ca. 1:70000

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

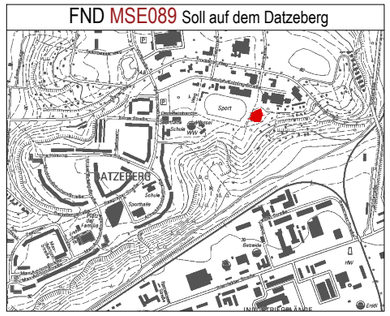
FND MSE032 Torfwiese: Woggersiner Straße



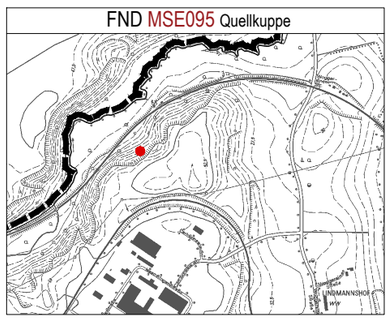
FND MSE042 Graslilienstandort



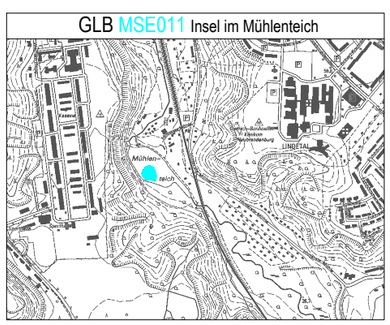
FND MSE089 Soll auf dem Datzeberg



FND MSE095 Quellkuppe



GLB MSE011 Insel im Mühlenteich



Maßstab ca. 1:25000

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Flächennaturdenkmal

Geschützter Landschaftsbestandteil

Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, 13.08.2020

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 4b

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

3.5 Klima, Luft

Regionalklimatisch gehört das Territorium der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zum Klimagebiet des maritim beeinflussten Binnentieflandes.

Als ausgewählte repräsentative Klimadaten (vieljähriges Mittel, 1991 - 2020) sind zu nennen: (Quelle: Deutscher Wetterdienst)

Niederschlag:	529,2 mm
Sonnenscheindauer:	1.721 h
Temperatur	9,1 °C

Es bestehen deutliche mikroklimatische Unterschiede zwischen den Stadtgebieten in Abhängigkeit von Dichte, Höhe und Art der Bebauung, Versiegelungsgrad der Landschaft, Topographie, Durchgrünung sowie Vorhandensein von Oberflächengewässern und Feuchtgebieten.

Ein umfassendes Klimagutachten mit wichtigen Entscheidungshilfen für Stadtplanung und Stadtentwicklung liegt mit dem **Klimatologischen Spezialgutachten** für die Stadt Neubrandenburg seit Juli 1996 vor.

Die **Luftqualität** in Neubrandenburg wird seit 1992 anhand einer verkehrsnahen Messstation am Pferdemarkt/Friedrich-Engels-Ring geprüft. Seit 2019 erfolgt die Luftmessung am Standort Woldegker Straße, seit Anfang 2023 zusätzlich in der Südstadt. Es werden die Feinstaubbelastung, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Benzol und Ozon gemessen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht einen jährlichen Bericht zur Luftgüte. Gemäß Jahresbericht 2023 konnte keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für die Jahresmittelwerte festgestellt werden. An einem Tag im Jahr 2023 lag der Feinstaub-Tagesmittelwert über 50 µg/m³. Dieser Immissionsgrenzwert darf laut der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht öfter als 35-mal im Jahr überschritten werden. Tendenziell sank die Schadstoffbelastung der Luft in den letzten 15 Jahren. Jedoch gibt es Schwankungen der Werte von Jahr zu Jahr in Abhängigkeit von der Witterung.

Eine Übersicht über die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet bietet der **Beiplan Nr. 5 „Klima/Luft“**.

3.6 Wasser

Gewässerflächen nehmen mit rund 2.300 ha ungefähr 27 % des administrativen Stadtterritoriums ein; insbesondere das Gletscherzungenbecken mit dem Tollensesee und der Lieps prägt dominant die Landschaft. 20 Seen (hier stehende Gewässer mit einer Wasserfläche > 1 ha) sind im Stadtgebiet vorhanden. Die bedeutendsten davon sind (Flächenangaben nach Eigenermittlung im Flächennutzungsplan):

Tollensesee	1.776 ha
Lieps	425 ha
Kiessee Hinterste Mühle	20 ha
Reitbahnsee	10 ha

Bei den restlichen Seen handelt es sich zumeist um ehemalige Torfstiche sowie Teiche und Sölle.

Nach Anlage 1 zu § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind die Tollense sowie Nonnenbach, Lieps, Liepskanal, Tollensesee, Oelmühlenbach, Oberbach, Lindebach und Gätenbach Gewässer I. Ordnung. Alle weiteren Gewässer im Stadtgebiet sind Gewässer II. Ordnung; die bedeutendsten sind die Datze und das Malliner Wasser.

Die europäische Wasserrahmenrichtlinie gibt europaweit das durchgreifende Ziel vor, einen guten chemischen und ökologischen Gewässerzustand für Grundwasser und Oberflächengewässer zu erhalten oder zu erreichen.

Laut aktuellem Bewirtschaftungsplan nach § 83 WHG bzw. Artikel 13 der Richtlinie 2000/60/EG für die Flussgebietseinheit Warnow/Peene für den Zeitraum 2022-2027, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, wird der ökologische Zustand des Tollensesees als mäßig und der chemische Zustand als nicht gut eingeschätzt. Die Tollense wird ebenso bewertet. Der Lieps, der Datze sowie dem Malliner Wasser wird ein unbefriedigender ökologischer Zustand und ein nicht guter chemischer Zustand zugewiesen. Handlungserfordernisse ergeben sich im Stadtgebiet nur punktuell. Das Hauptproblem bildet die Stickstoffbelastung aus der Landwirtschaft im Einzugsbereich der Fließgewässer.

Trinkwasserschutzgebiete

In Neubrandenburg sind gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg vom 08.07.2002 (WSGVO – Neubrandenburg) zwei Trinkwasserfassungen als Wasserschutzgebiet ausgewiesen:

- Wasserfassung II „Neubrandenburg Datzetal“ im Burgholz,
- Wasserfassung III „Neubrandenburg Krappmühle“ an der Woggersiner Straße

Die Wasserförderung in der Trinkwasserfassung „Stargarder Bruch“ wurde bereits 1997 eingestellt.

Das Wasserschutzgebiet besteht für beide Teilbereiche aus der Schutzzone I mit dem unmittelbaren Fassungsbereich, der umgebenden Schutzzone II sowie den weiter gefassten Schutzzonen IIIA und IIIB. Die Ver- und Gebote zum Schutz des Grundwassers in den jeweiligen Schutzzonen sind in der Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg geregelt.

Im Flächennutzungsplan sind die Trinkwasserschutzzonen nach § 5 Abs. 4 BauGB als "Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen" nachrichtlich übernommen.

Überschwemmungsgebiete

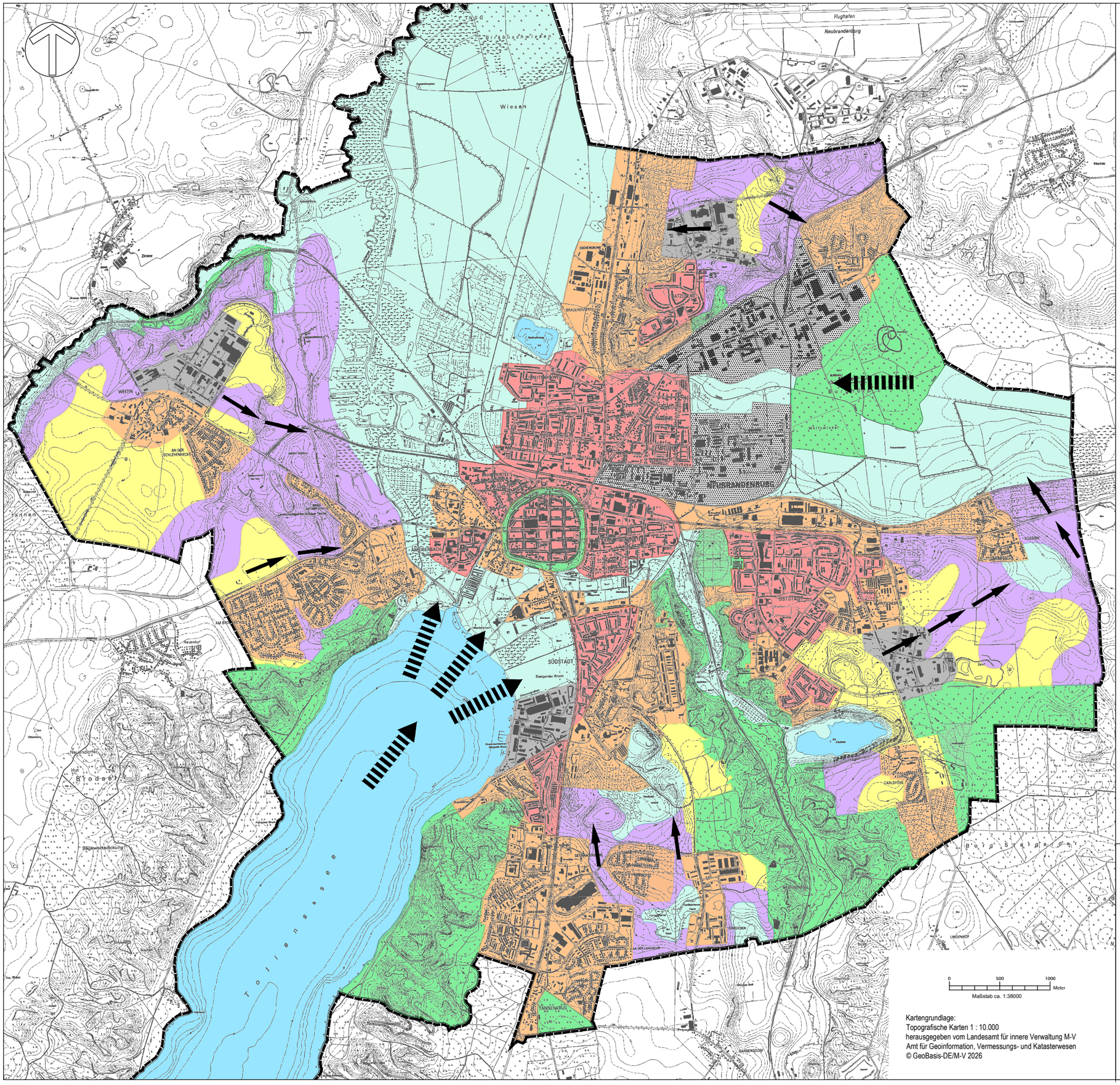
Auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 76 Abs. 2 WHG) setzt die Landesregierung durch Rechtsverordnung alle Gebiete innerhalb von Risikogebieten, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als Überschwemmungsgebiete fest.

Die Risikogebiete wurden im Rahmen von Hochwasserrisikomanagementplänen gemäß EG-Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EG-HWRM-RL) ermittelt. Es handelt sich um Bereiche mit einem signifikanten Hochwasserrisiko und hohem Schadenspotenzial, insbesondere in Siedlungsgebieten.
Durch Ausweisung als Überschwemmungsgebiete bestehen gemäß § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes bauliche Schutzvorschriften mit dem Ziel eventuelle Schäden im Falle einer Überschwemmung zu begrenzen und den Wasserabfluss und -rückhalt zu gewährleisten.

Im Flächennutzungsplan sind die gemäß Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes M-V vom 24.10.2018 (ÜSG Tollense VO M-V) ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete nach § 5 Abs. 4a BauGB als

"Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ nachrichtlich übernommen. Betroffen sind vor allem die Tollenseniederung (großflächig), der Kulturpark, der nördliche Teil des Stargarder Bruchs, der Bereich zwischen Gätenbach und Linde an der Wilhelm-Külz-Straße und Flächen an der Datze im Gewerbegebiet Warliner Straße.

Im **Beiplan Nr. 6 „Wasser/Wasserschutz“** werden sowohl die Trinkwasserschutzgebiete als auch die Überschwemmungsgebiete im Stadtgebiet dargestellt.



Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

Gewässerklimatop
- Platzhalterfunktion
  - Wärmeausgleichspotential: hoch
  - Ventilationspotential: hoch
  - Frischluftentstehungspotential: hoch
  - Regenwasserrückhaltepotential: hoch

Waldbestandsklimatop
- Baurestriktionsfläche
  - Klimaschutzpotential: hoch
  - Wärmeausgleichspotential: hoch
  - Frischluftentstehungspotential: hoch
  - Regenwasserrückhaltepotential: hoch

Kaltluftsammel-/-staugebiet
- Bebauungspotential: gering
  - KL-Entstehungspotential: hoch
  - KL-Austauschpotential: gering
  - Regenwasserrückhaltepotential: hoch
  - Seeuferbereich: Ventilationsbahn/ Vorbehaltsfläche KL-Produktion

Kaltluftabflussfläche
- Bebauungspotential: mittel-hoch
  - KL-Entstehungspotential: hoch
  - KL-Austauschpotential: hoch
  - Verhinderung von Riegelbebauung

Windoffenes Gebiet
- Bebauungspotential: hoch
  - Ventilationspotential: hoch
  - ggf. Windschutzmaßnahmen

Bioklimatisches Ungunstgebiet
- Bebauungspotential: gering
  - Wärmespeicherpotential: hoch
  - Luftverunreinigungspotential: hoch
  - Regenwasserrückhaltepotential: gering

Mäßig versiegeltes Gebiet
- Bebauungspotential: mittel
  - Belastungspotential: mittel
  - Regenwasserrückhaltepotential: mittel
  - Sicherung lokaler Ausgleichsflächen
  - Verhinderung von Zirkulationshindernissen

Industrieflächenklima
- Belastungspotential: hoch
- Regenwasserrückhaltepotential: gering
- Immisionspotential für Wohngebäude:
  - hoch
  - mäßig

See-/Flurwind

nächtlicher Kaltfluss

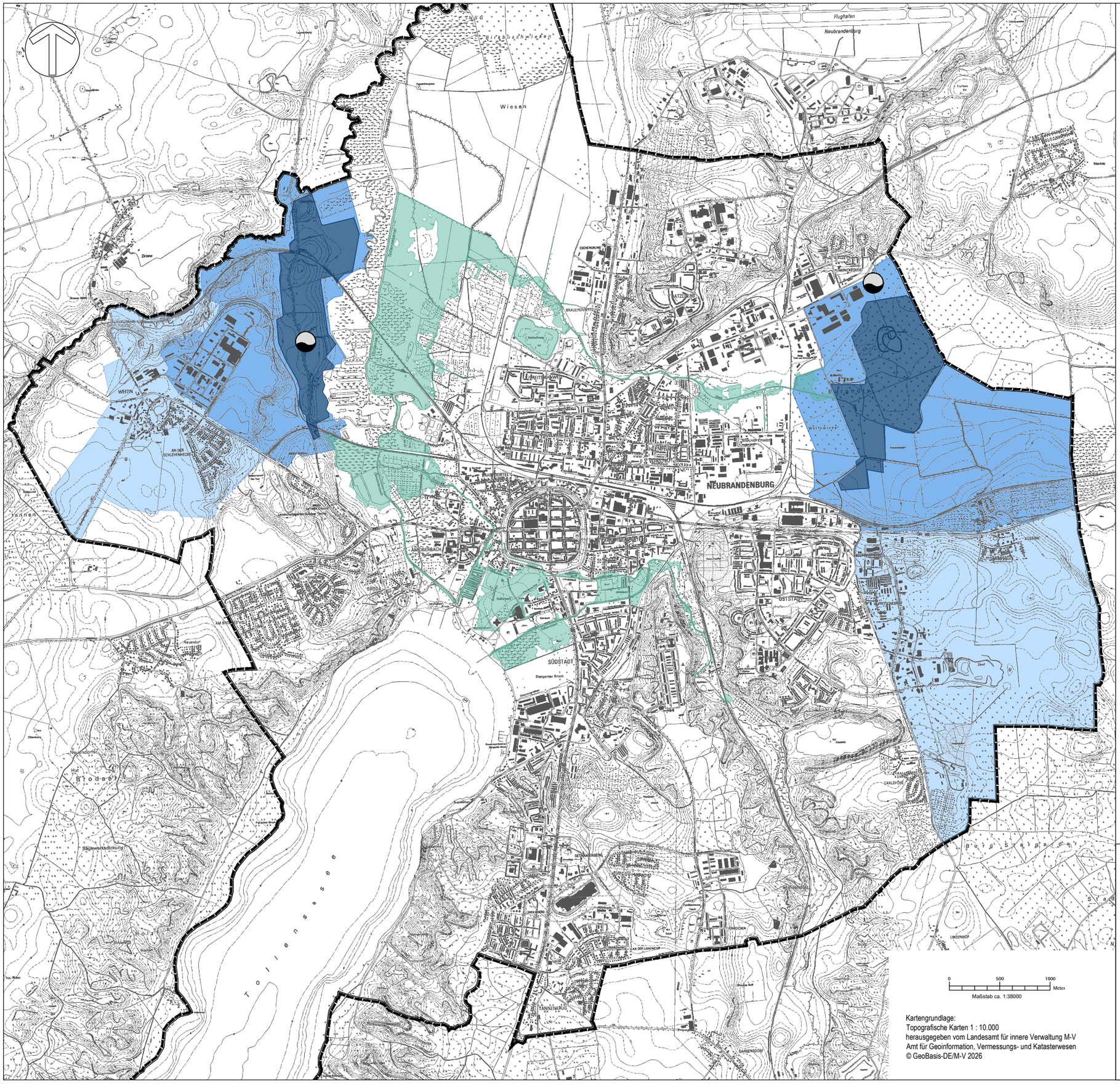
Quelle: Klimagutachten 1996/
Überarbeitung Abt. Stadtplanung 2020

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 5
Klima/Luft

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026



Überschwemmungsgebiete

Trinkwasserschutzzone I und II

Trinkwasserschutzzone IIIa

Trinkwasserschutzzone IIIb

Wasserwerk

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, 19.10.2020

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 6

Wasser / Wasserschutz

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

4 Städtebauliche Entwicklung

4.1 Geschichte

Die historische Entwicklung der Stadt lässt sich anhand folgender Übersicht nachvollziehen, wobei der Schwerpunkt der Darstellung vor allem auf städtebaulich bedeutenden Fakten liegt:

1248	Johann I. von Brandenburg erteilt Herbord von Raven den Auftrag zur Gründung der Stadt Neubrandenburg (Unterzeichnung der Gründungsurkunde am 4. Januar in Spandau)
14./15. Jh.	Errichtung der Wehranlage (Mauer und Stadttore), der Marienkirche, des Johannisklosters
17. Jh.	Zerstörung der Stadt während des 30-jährigen Krieges; großer Stadtbrand
1708	Neubrandenburg wird Vorderstadt des Herzogtums Mecklenburg-Strelitz
1737	Großer Stadtbrand
1794	Eröffnung des herzoglichen Schauspielhauses (ältestes Theater in M-V)
1804	erster Friedhof außerhalb der Stadtmauer
1850	vier bewohnte Häuser außerhalb der Stadtmauer
1863	Anschluss an den Zollverein, Aufhebung der Torsperre
1864	Anschluss an das Eisenbahnnetz, Separation der Feldmark (Grundlage der Entstehung der Hofstellen und späteren Ortsteile Monckeshof, Fritscheshof, Carlshöhe)
ab 1885	Bebauung des Jahnviertels
ab 1895	Bebauung des Katharinenviertels, einsetzende Ansiedlung von Kleinindustrie mit lokaler bis regionaler Bedeutung
ab 1930	Bebauung der Ihlenfelder Vorstadt, Brauereiviertel, Vogelviertel, Gartenstraße; Ansiedlung von Rüstungsbetrieben
1945	starke Zerstörung der Innenstadt (ca. 80%) durch Brand
1951	Eingemeindung von Broda
1952	Neubrandenburg wird in der DDR Bezirksstadt eines ca. 10.000 km² großen Verwaltungsbezirkes, Beginn des innerstädtischen Wiederaufbaus
1956	Neubrandenburg wird Garnisonsstadt und Sitz der Wehrbezirksverwaltung MB V
1957	Baubeginn des Wohngebietes (WG) Südstadt, insgesamt ca. 1.700 Wohnungseinheiten (WE), Eingemeindung der Ortsteile Fünfeichen und Tannenkrug
1959	Eingemeindung von Küssow
1960	Eingemeindung von Weitin
1965	Aufbaubeginn des Industriegebietes an der Ihlenfelder und Warliner Straße
1969	Neubrandenburg wird kreisfreie Stadt
1970	Baubeginn des WG Oststadt, insgesamt ca. 8.000 WE
1971	Baubeginn des WG Lindenberg, insgesamt ca. 1.000 WE
1978	Baubeginn des WG Datzeberg, insgesamt ca. 3.000 WE
1981	Baubeginn des WG Reitbahnweg, insgesamt ca. 2.800 WE
1985	Baubeginn des WG Leninstraße (heute Neustrelitzer Straße), insgesamt ca. 1.100 WE, Baubeginn der Lehrerbildungseinrichtung, jetzt Fachhochschule
1987	Baubeginn des WG Katharinenstraße, ca. 900 WE
1988	Baubeginn des WG Rostocker Straße, ca. 700 WE
1991	Beginn der Erschließung der Gewerbegebiete im Eschengrund und in Fritscheshof
1992	Baubeginn des WG Broda – An der Seestraße, ca. 200 WE; Erschließungsbeginn Gewerbegebiet Datzeberg
1993	Baubeginn des WG Lindenberg Süd, ca. 1.000 WE; Fertigstellung von Lindetal- und Datzecenter
1994	Fertigstellung Bethaniencenter, Wiedereröffnung des rekonstruierten Schauspielhauses; Baubeginn des WG Brodaer Höhe, ca. 500 WE
1995	Eröffnung des zivilen Teils des Flughafens Neubrandenburg – Trollenhagen

1996	Einweihung Jahnsportforum
1997	Inbetriebnahme des neuen Gas- und Dampfturbinenkraftwerkes, Baubeginn des WG Schlehenhecke (Malerviertel), ca. 300 WE und WG An der Landwehr, ca. 500 WE, WG Am Brodaer Holz, ca. 750 WE
1998	Eröffnung des Marktplatzcenters, Inbetriebnahme des Zentrums für Lebensmitteltechnologie, Fertigstellung des 1. Laborgebäudes der Fachhochschule
1999	Fertigstellung des Stadtringtreffs (mit Multiplexkino)
2001	Fertigstellung der Konzertkirche (Marienkirche)
2002	Fertigstellung Marienkirchplatz, Freigabe des Anschlusses Neubrandenburg-Ost an die A 20
2003	Erschließung des WG „Lindenhofer Straße“ in Carlshöhe, ca. 106 WE, Freigabe der erneuerten Fußgängerbrücke als Verbindung des Bahnhofs mit dem Vogelviertel
2004	Leerzug des Krankenhausstandortes in der Pfaffenstraße, Baubeginn des neuen Sportgymnasiums
2008	Übergabe des neuen Schulgebäudes des Albert-Einstein-Gymnasiums an der Demminer Straße, Erstbezug des Wohnquartiers Pfaffen-/Behmenstraße/4. Ringstraße, ca. 38 WE
2010	Eröffnung des Zentrums für Kinder- und Jugendmedizin im Bonhoeffer-Klinikum
2011	Baubeginn der Psychiatrie- und Psychotherapie-Klinik im Bonhoeffer-Klinikum, Inkrafttreten der Kreisgebietsreform in Mecklenburg-Vorpommern (Entstehung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte aus den ehemaligen Landkreisen Demmin, Müritz, Mecklenburg-Strelitz und der kreisfreien Stadt Neubrandenburg), Neubrandenburg wird Kreisstadt
2012	Beginn Umbau des Hauses der Kultur und Bildung
2013	Baubeginn erster Bauabschnitt der Neubrandenburger Ortsumgehung, Einstellung der militärischen Nutzung des Flughafens Neubrandenburg/Trollenhagen
2014	Kompletter Abzug der Luftwaffe in Trollenhagen in Folge der Bundeswehrreform
2016	Abriss des Radisson Blu Hotels südlich des Marktplatzes
2017	Baubeginn des Einkaufszentrums Marien-Carrée
2018	Schließung der Justizvollzugsanstalt Neubrandenburg
2019	Fertigstellung des ersten großen Abschnittes der Ortsumgehungsstraße
2020	Unterdenkmalschutzstellung des Gebäude-Ensembles Neustrelitzer Straße 49 bis 109 und Geschwister-Scholl-Straße 1a, Schließung des „Hotels am Ring“, Schließung des Warenhauses „Galeria Kaufhof“
2022	Inbetriebnahme der sanierten regionalen Schule Nord, Zerstörung von 70 der insgesamt 400 Bootsschuppen am Oberbach durch Brand
2023	Wiedereröffnung des sanierten Rathauses am Friedrich-Engels-Ring, Abschluss der Sanierung der Stadthalle

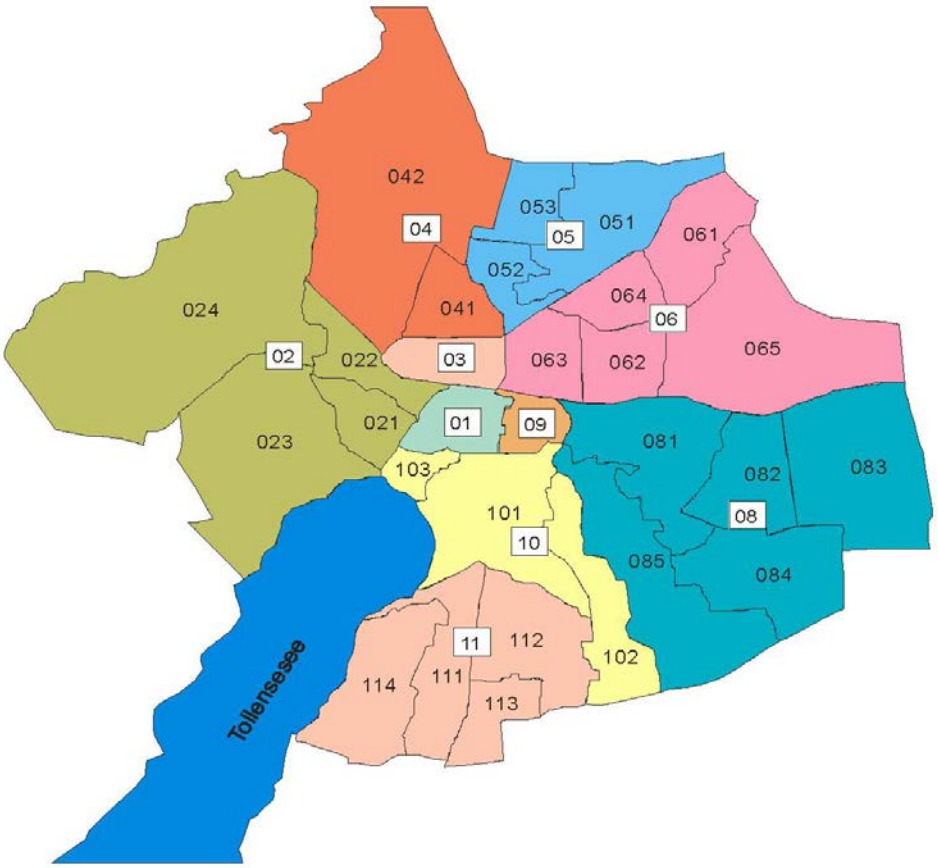
Zusammenfassend sind im Wesentlichen folgende bauliche Phasen der Stadtentwicklung erkennbar:

1. von der Stadtgründung 1248 bis 1864 – Entwicklung "intra muros", d. h. Bebauung nur innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer,
2. 1865 bis 1965 – Ausdehnung des städtisch bebauten Gebietes in Talbodenlage bis an die Talhänge,
3. 1966 bis 1980 – Ausdehnung der Wohnbebauung auf die Talhänge und die umgebenden pleistozänen Hochflächen,
4. 1981 bis 1990 – stärkere Optimierung auf Verdichtung der Wohnbauflächen im inneren und mittleren Stadtviertelring,
5. 1991 bis 2005 – erneut starkes extensives Wachstum der gewerblichen und Wohnbauflächen im äußeren Ring,
6. seit 2006 – punktuelle Verdichtung und Ausweitung der Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet, teilweise Umnutzung von Gewerbeflächen.

4.2 Stadtstruktur und Gliederung

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird gemäß Beschluss 336/14/95 der Stadtvertretung vom 5. Oktober 1995 wie folgt in zehn Stadtgebiete und untergeordnete Stadtgebietsteile gegliedert:

Abbildung 2: Stadtgliederung



01 Innenstadt

02 Stadtgebiet West
021 Am Oberbach
022 Jahnviertel
023 Broda
024 Weitin

03 Vogelviertel

04 Reitbahnviertel
041 Reitbahnweg
042 Klöterpottsweg

05 Datzeviertel
051 Datzeberg
052 Brauereiviertel
053 Eschengrund

06 Industrieviertel
061 Monckeshof
062 Warliner Straße
063 Ihlenfelder Vorstadt
064 Industriegelände
065 Burgholz

08 Stadtgebiet Ost
081 Oststadt
082 Fritscheshof
083 Küssow
084 Carlshöhe
085 Lindetal

09 Katharinenviertel

10 Stadtgebiet Süd
101 Südstadt
102 Fünfeichen
103 Kulturpark

11 Lindenbergviertel
111 Lindenberg
112 Bethanienberg
113 Tannenkrug
114 Nemerower Holz
115 Tollensesee

4.3 Denkmalschutz

Entsprechend § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind bei „öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale und Denkmalbereiche anzustreben.“ Alle Maßnahmen, Bauvorhaben und Eingriffe, die Denkmale berühren oder ihre Umgebung erheblich beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde (vgl. § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern).

Bodendenkmale

Im Stadtgebiet von Neubrandenburg sind gegenwärtig weit über 400 archäologische Fundplätze (geschützte Bodendenkmale im Sinne § 2 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V) vorhanden. Eine entsprechende kartographische Darstellung liegt der unteren Denkmalschutzbehörde vor.

Eine Besiedlung des Stadtterritoriums ist etwa seit dem jüngeren Mesolithikum (mittlere Steinzeit) ab ca. 7.000 Jahre vor unserer Zeitrechnung nachweisbar. Zu etwa gleichen Anteilen stammen die Fundplätze aus dem Neolithikum, der Bronzezeit, der Germanenzeit, der slawischen Periode, der frühdeutschen Zeit (Spätmittelalter), der frühen Neuzeit und dem 19./20. Jahrhundert. Von besonderer überregionaler Bedeutung sind Bodendenkmale, die den Übergang von der slawischen zur deutschen Zeit dokumentieren (12. – 13. Jahrhundert), wie z. B. die Inselsiedlungen im Tollensesee und der Lieps bzw. das Kloster Broda.

Wichtige Bodendenkmale sind:

- Klosterberg Broda mit umliegenden Flurstücken,
- Ravensburg im Burgholz (slawischer Burgwall),
- Landwehr südlich Neubrandenburg,
- slawische Inselsiedlungen in der Lieps und am Südende des Tollensesees (Hanfwerder, Kietzwerder, Binsenwerder, Fischerinsel) sowie der Burgwallrest Bacherswall,
- Mörderberg bei Weitin (Turmhügel),
- Altstadt von Neubrandenburg,
- vor- und frühgeschichtlicher Siedlungskomplex Steepenwiese.

Bodendenkmale unterscheiden sich in solche, bei denen das öffentliche Interesse am Erhalt der Denkmale überwiegt und somit eine Überbauung und Nutzungsänderung und die damit verbundene Beseitigung der Denkmale ausgeschlossen wird und jene, die unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften (nach erfolgter Bergung und Dokumentation) überbaut werden dürfen. Der Flächennutzungsplan nimmt diesbezüglich keine Differenzierung vor, dies bleibt der verbindlichen Bauleitplanung und nachgeordneten Fachplanungen vorbehalten.

Baudenkmale

Im Stadtgebiet Neubrandenburgs sind gegenwärtig deutlich mehr als 300 Baudenkmale (i. S. d. § 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V) bekannt. Außerdem wurden bislang 4 Denkmalbereiche ausgewiesen (i. S. d. § 5 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes M-V). Die Denkmalliste einschließlich kartographischer Darstellungen liegt bei der unteren Denkmalschutzbehörde in der Stadtverwaltung Neubrandenburg vor und ist öffentlich auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Im Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10.000) erfolgt in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde eine Darstellung der flächenmäßig bedeutenden sowie von ausgewählten einzelnen Boden- bzw. Baudenkmälern als nachrichtliche Übernahme entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB.

4.4 Leitbilder der Entwicklung

4.4.1 gesamtstädtisches Leitbild

Als Orientierungshilfe für Entscheidungen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wurde am 25. Juni 2020 ein gesamtstädtisches **Leitbild** beschlossen (Beschlussnr. 168/09/20). Neubrandenburg ist eine vielfältige und wandlungsfähige Stadt. Die Stadtentwicklung hat das Ziel, eine Balance in vielen Feldern zu schaffen. Das Leitbild der Vier-Tore-Stadt basiert daher auf vier Leitthemen und kann mit den sich daraus ergebenden Strategiefeldern fortgeschrieben werden.

Heimat – HIER ist unsere Heimat (Zuhause genießen)
Natur – HIER bleibt Natur unser Nachbar (Landschaft erleben)
Vielfalt – HIER steckt unsere Lebensqualität (Facetten gestalten)
Wirtschaft – HIER ist Wirtschaft unsere Zukunft (Weltniveau produzieren)

Alle Aktivitäten sind auf die nachhaltige Lebensqualität der Menschen auszurichten. Neubrandenburg kann sich langfristig auf eine Einwohnerzahl von 70.000 zubewegen, indem Stadtidentifikation gefördert, Stadtentwicklung forciert und der Weg zu einer modernen und engagierten Stadtgesellschaft weiterverfolgt wird.

4.4.2 städtebauliche Leitbilder

Abgeleitet aus den gesamtstädtischen Entwicklungszielen werden im folgenden städtebauliche Leitbilder formuliert, die Aussagen zur regionalen Bedeutung der Stadt, zu strukturellen und funktionalen Entwicklungen, zur Stadtgestaltung sowie zur Freiraum-/Grüngestaltung treffen.

- **Neubrandenburg als urbane Insel in der Mecklenburgischen Seenplatte**

  - Wahrung der Funktion als Oberzentrum durch Sicherung des Ausstattungsgrades an Einrichtungen und Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur
  - städtebaulich bedeutsame Einrichtungen gezielt lenken
  - städtebauliche Identität stärken
  - Stadt als Insel in der Landschaft

- **Urbane Mitte - durchgrünte Ränder (Leitbild für die Stadtstruktur)**

  - Abwendung von der polyzentrischen Stadtstruktur - Innenstadt als das versorgungstechnische und kulturelle Zentrum stärken
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Revitalisierung von Brach-/Konversionsflächen)
  - Sicherung einer Stadt der kurzen Wege (Stadtteilvernetzung, Sicherung der verbrauchernahen Versorgung)
  - Stärkung der Achse Mitte - See (Richtung Süden)
  - abnehmende Dichte (sowohl funktional als auch strukturell) nach außen
  - Entwicklung vielfältiger Siedlungscharaktäre
  - Freiräume qualitativ hochwertig für unterschiedliche Nutzergruppen vernetzen.

- **Funktionsmischung statt Funktionstrennung (funktionelles Leitbild)**

  - einzelne Stadtteile sollen funktionell gemischt sein
  - neue Formen der Erwerbsarbeit in der Nähe des Wohnens
  - Anpassung der Wohnformstruktur an die geänderte Nachfragesituation/Diversifizierung des Angebotes
  - Mischung der Wohnformen und -strukturen
  - dem Wohnen zugehörige Freizeitfunktionen im Stadtteil absichern

- Angebote von Wohnfolgeeinrichtungen, bes. sozialer Infrastruktur, der Einwohnerzahl und -struktur des Gebietes sukzessive anpassen

- **Definieren und Bewahren der gestalterischen Qualitäten und deren Neuschöpfung (gestalterisches Leitbild)**

  - kritische Auseinandersetzung mit der „DDR“-Baugeschichte, sowohl strukturell als auch architektonisch
  - Gliederung der Stadt durch Grünanlagen/Grünzüge
  - besonders stadtbildprägende Ensembles bewahren - geschlossene Einheiten beachten
  - geordnete, qualitative Konsolidierung
  - für Wohnneubebauung bevorzugt erschlossene Gebiete nutzen

- **durchgrünte Stadt**

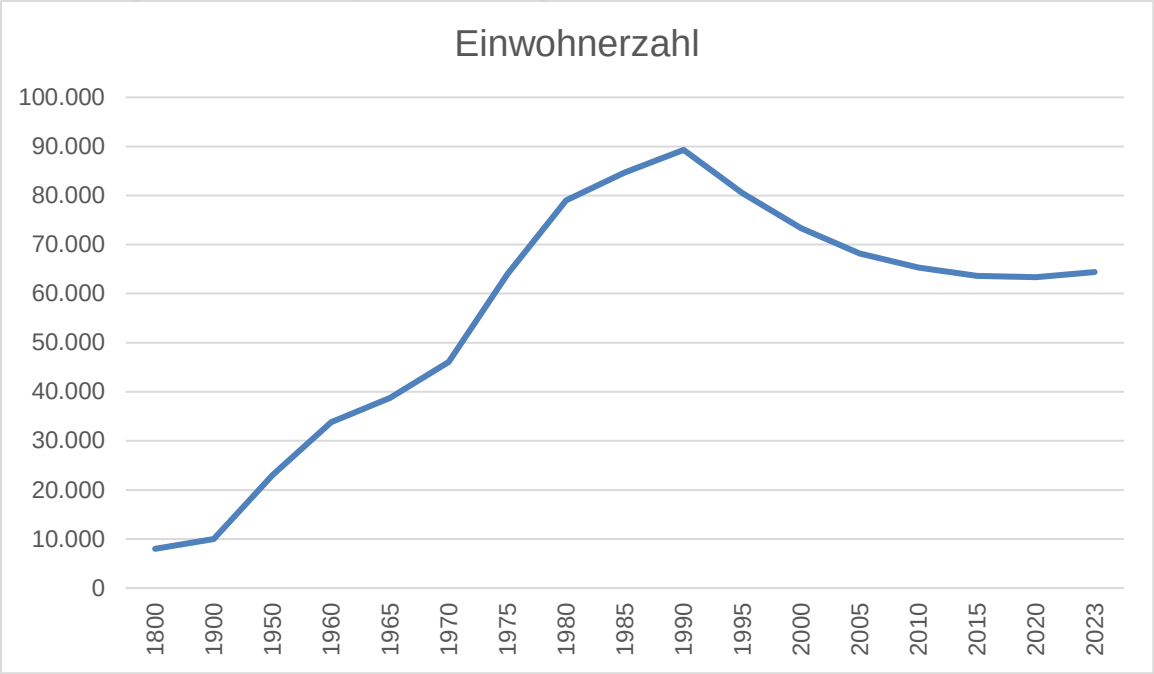
  - randlich gelegene naturnahe Erholungsgebiete in Richtung Stadtmitte entwickeln, erlebbar machen und mit vorhandenen Park- und Grünanlagen vernetzen
  - den Tollensesee mit der gebauten Stadt verbinden, insbesondere durch eine geeignete Grüngestaltung
  - Rad-, Wander- und Fußwegesysteme in den Grünzügen netzartig weiterentwickeln
  - in den bebauten Gebieten verstärkt Großgrün als Gestaltungselement für Straßenzüge und Freiflächen einsetzen
  - Ausbau von Grünzügen innerhalb der Siedlungsfläche und deren Vernetzung mit den Freiräumen
  - Sport-, Spiel- und Erholungsflächen in die Grünzüge integrieren und bedarfsgerecht weiterentwickeln

5 Bevölkerungsentwicklung

5.1 Einwohnerentwicklung und -prognose

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist heute mit 64.390 Einwohner (per 31.12.2023) die drittgrößte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns. Bis 1989 hatte sie einen stetigen, seit 1960 sogar sehr dynamischen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Das schnelle Wachstum vor allem in den 1970er und 1980er Jahren beruhte sowohl auf hohen Wanderungsgewinnen als auch auf hohen Geburtenüberschüssen. Seit 1989 ist eine deutliche Veränderung dieser Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Neubrandenburg verlor seit 1989 innerhalb von ca. 25 Jahren rund 27.600 Einwohner, das entspricht ca. 30 %. Nach einem Tiefstand von 63.311 Einwohner im Jahr 2014 ist wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl zu vermerken.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt



Quelle: Statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2024, nach den amtlichen Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern, eigene Darstellung

Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Ursache des drastischen Bevölkerungsrückganges nach 1989 waren überwiegend Wanderungsverluste. Die Entwicklung verlief wellenförmig mit jährlichen Wanderungsverlusten zwischen 680 und 2.200 Personen. Im Jahr 2010 konnten wieder erstmals Wanderungsgewinne verzeichnet werden. Seitdem schwankt der Saldo der räumlichen Bevölkerungsbewegung zwischen -300 und über +1000, wobei in den Jahren 2015 bis 2018 durch die verstärkte Aufnahme von Flüchtlingen stets Wanderungsgewinne festgestellt wurden. Seit 2022 ist wieder eine relativ starke Zuwanderung zu verzeichnen. Als Ursache hierfür ist überwiegend der Zuzug aus Krisengebieten wie der Ukraine zu nennen.

Die alten Bundesländer waren zu Beginn der 1990er vor allem arbeits- und ausbildungsplatzbedingt wichtigstes Ziel der Abwandernden. Der Stadt-Umland-Raum (Ordnungsraum lt. Landesraumentwicklungsprogramm) war erst ab 1993 wesentliches Fortzugsziel. Die aufgrund wirtschaftlicher Verbesserungen für Teile der Bevölkerung (steigende Einkommen) einsetzende Suburbanisierung äußerte sich in einem sprunghaften Anstieg der Fortzugszahlen 1994, als jeder dritte fortziehende Neubrandenburger seinen Wohnsitz ins Umland ver-

legte. Obwohl diese Fortzüge seitdem rückläufig waren, ist nach wie vor ein anhaltender Einwohnerverlust zugunsten des Stadt-Umland-Raumes zu verzeichnen. Aus den anderen Bereichen des Landes Mecklenburg-Vorpommerns sind seit 2004 dagegen deutliche Wanderungsgewinne festzustellen. Dies betrifft zu einem großen Teil junge Menschen im Ausbildungsalter (15 bis 25 Jahre) sowie Senioren (65 Jahre und älter). Die Fortzüge in den letzten zwei Jahrzehnten betreffen überwiegend Einwohner im erwerbsfähigen Alter (25 bis 50 Jahre) mit den anderen Bundesländern als Hauptziel.

Tabelle 4: räumliche Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Wanderungssalden		
	innerhalb M-V	**über Landesgrenze hinaus**	**insgesamt**
1990-1999	-6.151	-10.116	-16.267
2000-2009	1.322	-10.708	-9.386
2010-2019	4.085	-2.795	1.290
2020-2023	1.744	1.070	2.814
Summe	1.000	-22.549	-21.549

Quelle: Statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2024, nach den amtlichen Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern, eigene Darstellung

Der Anteil der in der Stadt lebenden Ausländer betrug seit Ende der 1990er bis 2012 zwischen 1 und 2 %. In den Jahren 2015/16 ist der Anteil deutlich gestiegen. Die hohe Anzahl an Zuzügen von Migranten ist ursächlich für die positive Entwicklung der Einwohnerzahl in Neubrandenburg in diesen Jahren. Seit 2022 ist erneut ein deutlicher Anstieg aufgrund von Migrationen aus Krisengebieten wie der Ukraine festzustellen. Derzeit (Stand 31.12.2023) beträgt der Ausländeranteil an der Bevölkerung Neubrandenburgs ca. 10,5 % und liegt somit über dem Landesdurchschnitt von 7,0 %, aber unter dem Bundesdurchschnitt von 15,2 %.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also die Differenz zwischen der Anzahl der Lebendgeborenen und der Anzahl der Gestorbenen, beeinflusst maßgeblich die Entwicklung der Neubrandenburger Bevölkerung. Gab es von 1970 bis 1990 noch einen deutlichen Geborenenüberschuss, so war in den 1990er Jahren überwiegend ein Gestorbenenüberschuss zu verzeichnen. Grund war der starke Geburtenrückgang in dieser Zeit. Obwohl sich die Zahl der Lebendgeborenen seitdem auf 500 bis 600 pro Jahr stabilisierte, verursachte die zunehmende Zahl der Gestorbenen einen stetig steigenden Gestorbenenüberschuss. Seit 2020 sinkt die Zahl der Geborenen zunehmend. Im Jahr 2023 gab es nur 409 Lebendgeborene, so wenig wie zuletzt Mitte der 1990er Jahre. Laut Statistischem Bundesamt sinkt derzeit die Geburtenrate, also die durchschnittliche Kinderzahl je Frau, deutschlandweit stark. Die Zahl der Gestorbenen steigt in Neubrandenburg weiter auf nunmehr 1.026 im Jahr 2023. Betrug der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung im Jahr 2008 noch - 25, sind es im Jahr 2023 bereits - 617.

Die Hauptursache dieser Entwicklung ist in der Bevölkerungsstruktur zu finden. Der Altersdurchschnitt ist von 43,9 Jahren (2008) weiter auf 46,8 Jahre (2023) gestiegen. Anfang der 1990er Jahre lag dieser noch bei 33 Jahren. Der Anteil der über 65-Jährigen erhöhte sich in den letzten 15 Jahren weiter von 22 % im Jahr 2008 auf 28 % im Jahr 2023. Anfang der 1990er lag dieser Anteil noch unter 10 %. Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) machten in 2008 noch 69 % der Gesamtbevölkerung Neubrandenburgs aus. Im Jahr 2023 beträgt der Anteil noch 60 %. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen (0 bis 25 Jahre) ist in den letzten 15 Jahren relativ stabil geblieben (23 % in 2008 sowie in 2023). Jedoch betrug deren Anteil Anfang der 1990er noch 38 %.

Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Stadtgebieten

Die Bevölkerungsstruktur und die Entwicklung der Einwohnerzahlen unterscheiden sich in den einzelnen Stadtgebieten zum Teil stark (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und Durchschnittsalter, Entwicklung 2008 - 2023

Stadtgebiet	2008	2023	2008-2023 absolut	2008-2023 prozentual
Innenstadt	3.469	3.559	+90	+3 %
	48,9	*52,1*	*+3,2 Jahre*	
Stadtgebiet West	8.847	8.269	-578	-7 %
	41,8	*50,0*	*+8,2 Jahre*	
Vogelviertel	4.725	4.402	-323	-7 %
	50,4	*51,5*	*+1,1 Jahre*	
Reitbahnviertel	4.506	4.353	-153	-3 %
	35,2	*38,8*	*+3,6 Jahre*	
Datzeviertel	4.928	5.124	+196	+4 %
	40,3	*41,8*	*+1,5 Jahre*	
Industrieviertel	6.017	6.066	+49	+1 %
	42,6	*43,0*	*+0,4 Jahre*	
Stadtgebiet Ost	15.625	15.424	-201	-1 %
	43,2	*45,0*	*+1,8 Jahre*	
Katharinenviertel	2.951	3.209	+258	+9 %
	43,7	*46,8*	*+3,1 Jahre*	
Stadtgebiet Süd	7.258	6.960	-298	-4 %
	49,5	*51,7*	*+2,2 Jahre*	
Lindenbergviertel	7.200	7.947	+747	+10 %
	44,3	*48,2*	*+3,9 Jahre*	
Gesamtstadt	65.526	65.313	-213	-0,3 %
	43,9	*46,8*	*+2,9 Jahre*	

Quelle: Statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2024, nach dem Einwohnermelderegister der Stadt Neubrandenburg, eigene Darstellung

Differenziert nach Stadtgebieten ist aus der Entwicklung der letzten 15 Jahre insbesondere Folgendes erkennbar:

- Die früher typische Entwicklung der Altersstruktur in Abhängigkeit vom Baubeginn bzw. der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen wurde zunehmend von der hohen Fluktuation (Umzüge über die Stadtgrenzen bzw. in neue Wohngebiete, daraus resultierende Umzüge in dann freiwerdende Wohnungen innerhalb der Stadt) beeinflusst. Die aus den Bestandsgebieten wegziehende Bevölkerung konnte weder von der Zahl noch von der Altersstruktur her durch die Zuzüge kompensiert werden.

- Die in den letzten Jahrzehnten beobachteten starken Einwohnerrückgänge im Reitbahnviertel und Datzeviertel sind überwiegend zum Erliegen gekommen. Weiterhin weisen diese Stadtgebiete einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen auf. Grund ist die Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum in gut erschlossener Lage. Der Ausländeranteil ist in diesen Gebieten am höchsten (über 20 %, Stand 31.12.2023).

- Die Stadtgebiete West und Lindenbergviertel sind geprägt durch extensive Eigenheimstandorte, die in den 1990ern und 2000ern neu erschlossen wurden. Der dadurch bewirkte Zuzug von Familien mit Kindern führte neben einem vorübergehenden Einwohnerzuwachs auch zu einem überdurchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen zu

der Zeit. Insbesondere im Stadtgebiet West hat sich dieser Anteil in den letzten Jahren wieder auf teilweise sogar unterdurchschnittliche Werte reduziert, da die erwachsen gewordenen Kinder zunehmend wegziehen und die Eltern in ihrer Häuslichkeit verbleiben. Der Altersschwerpunkt hat sich deutlich in Richtung der über 55-Jährigen verschoben. Diese Entwicklung wird in den nächsten Jahren weiter anhalten, bis durch den Verkauf der Bestandsimmobilien eine neue Altersdurchmischung stattfindet. Die Erschließung von neuem Wohnbauland kann zu einer Verjüngung der Gebiete beitragen und wieder zu einem Anstieg der Einwohnerzahlen führen, wie es im Lindenbergviertel in den letzten Jahren bereits beobachtet werden kann.

- Die Innenstadt erfuhr zuletzt einen hohen Bevölkerungszuwachs, da sich das Zentrum als Wohnort zunehmender Beliebtheit erfreute und hier Wohnungsneubau stattfand. In den letzten Jahren stagnierte diese Entwicklung. Durch die Umsetzung von weiteren geplanten Wohnungsbauvorhaben ist wieder mit einer steigenden Bevölkerungszahl zu rechnen. Der Anteil junger Leute bzw. Einwohner im erwerbsfähigen Alter verringert sich stetig. Der Altersschwerpunkt verlagert sich zunehmend in Richtung Senioren über 65 Jahre, so dass die Innenstadt nunmehr die durchschnittlich älteste Bevölkerung aufweist (Stand 31.12.2023). Durch das steigende Angebot an altersgerechten Wohnformen wird das Durchschnittsalter in der Innenstadt weiterhin deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen.

- Die durch das Baualter und den Erstbezug der Wohnungen bereits bis 1990 vorgeprägte Altersstruktur in den Stadtgebieten Süd und Vogelviertel mit hohen Anteilen älterer Bürger hat sich in den vergangenen Jahren weiter zugunsten dieser Altersgruppe verändert. Das Stadtgebiet Süd hat die durchschnittlich zweitälteste Bevölkerung, knapp gefolgt vom Vogelviertel. Diese Altersstruktur bleibt im kommenden Jahrzehnt trendbestimmend.

Planungsannahmen und Prognose

Als Fazit aus den beschriebenen Entwicklungen der vergangenen 15 Jahre können folgende Annahmen getroffen werden:

- Der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung wird sich weiter vergrößern, da der Anteil an Frauen im gebärfähigen Alter in der Gesamtbevölkerung weiter sinkt und die Geburtenziffer (Anzahl der Lebendgeborenen je Frau) abnimmt bzw. auf niedrigem Niveau verbleibt.
- Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wird weiter steigen.
- Ein Bevölkerungszuwachs ist nur über steigende Wanderungsgewinne durch vermehrte Zuwanderung junger Menschen, die eine Familiengründung anstreben, zu erreichen.

Im Jahr 2019 wurde die **5. Bevölkerungsprognose des Landes Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 für die Landkreise und kreisfreien Städte** herausgegeben. Ergänzend wurde eine Regionalisierung für die Mittelbereiche der zentralen Orte (gemäß Landesentwicklungsprogramm M-V 2016) veröffentlicht. Die Prognose bezieht sich auf das Basisjahr 2017.

In der Prognose wird von erheblichen Sterbeüberschüssen ausgegangen. Eine Bevölkerungszunahme in einzelnen Mittelbereichen beruht ausschließlich auf Wanderungsgewinnen, die das moderate bis starke Geburtendefizit ausgleichen.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in dieser Prognose den stärksten Bevölkerungsrückgang bis 2040 auf (-13 %), knapp gefolgt von Vorpommern-Greifswald (-12,2 %). Im Vergleich dazu beträgt der Landesdurchschnitt laut Prognose -5 %. Den beiden Landkreisen Mecklenburgische Seenplatte und Vorpommern-Greifswald wird zudem der höchste Anteil von über 65-Jährigen in 2040 prognostiziert. Der Mittelbereich Neubrandenburgs soll ausgehend vom Jahr 2017 bis 2040 einen Bevölkerungsrückgang von 9,5 % verzeichnen

(von 142.722 auf 129.205 EW). Allerdings wird davon ausgegangen, dass das Umland von Neubrandenburg stärker vom Bevölkerungsrückgang betroffen sein wird. Die für den Mittelbereich Neubrandenburg getroffenen Aussagen können also nicht eins zu eins auf die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg angewendet werden.

Deshalb wurde eine konkret auf die Stadt bezogene **Bevölkerungsprognose bis 2035** durch das Büro Wimes Stadt-, Raum- und Regionalentwicklung aus Rostock erstellt. Diese Prognose betrachtet die Bevölkerungsentwicklung in zwei unterschiedlichen Szenarien. Das **regional-realistische Szenario** geht insgesamt von einem geringen Bevölkerungsrückgang von 1,6 % aus (von 65.015 im Jahr 2018 auf 63.969 im Jahr 2035). Hintergrund ist auch hier der hohe Sterbefallüberschuss, der trotz der angenommenen Zuzüge von jungen Erwachsenen und Personen im Haupterwerbsalter mit Familiengründung sowie Senioren auf Dauer nicht ausgeglichen werden kann.

Das **optimistische Szenario** geht davon aus, dass die Maßnahmen zur Stadtentwicklung ihre Wirkung zeigen und zu wesentlich höheren Wanderungsgewinnen führen (jährlicher positiver Wanderungssaldo zwischen 500 und 800 Personen). Dies bewirkt einen Bevölkerungsgewinn von 7,7 % (von 65.015 im Jahr 2018 auf 70.006 im Jahr 2035).

Tabelle 6: Bevölkerungsprognose der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Szenario	Basisjahr	Prognosejahr			Veränderung 2018 - 2035
	2018	2025	2030	2035	
regional-realistisch	65.015	65.313	64.525	63.969	-1.046 (-1,6%)
optimistisch	65.015	66.578	68.015	70.006	+4.985 (+7,7%)

Quelle: Bevölkerungsprognose bis 2035, Wimes Stadt- und Regionalentwicklung, eigene Darstellung

Zusammenfassend verfolgen beide Szenarien bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung den selben Ansatz und gehen davon aus, dass das natürliche Bevölkerungswachstum bis 2035 negativ sein wird. Da es sich hierbei um einen sehr statischen Prozess handelt, ist eine relativ kurzfristige Umkehr dieses Trends bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes 2035 nicht zu erwarten. Hierzu bedarf es der vermehrten Zuwanderung junger Menschen, die eine Familiengründung anstreben und in der Region verbleiben. Damit einhergehend muss der Ausbau der wirtschaftlichen als auch sozialen und kulturellen Infrastruktur angestrebt werden. Unter dieser Voraussetzung sind eine Verjüngung und somit ein positives natürliches Bevölkerungswachstum möglich.

Die Planungsgrundlage für den Flächennutzungsplan bildet das regional-realistische Szenario der Bevölkerungsprognose. Jedoch wurde die Flächenentwicklung im Falle einer positiveren Bevölkerungsentwicklung vorgedacht und bei den Überlegungen zur Bauflächenausweisung miteinbezogen.

5.2 Erwerbstätigenentwicklung und -prognose

Neubrandenburg als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum der Region Mecklenburgische Seenplatte hat einen Gewerbebestand von 3.310 Unternehmen (Stand 31.12.2023). Sie begründen Arbeitsplätze für 33.348 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort Neubrandenburg. Im Vergleich dazu befinden sich 23.168 SvB am Wohnort Neubrandenburg. Die Differenz von 10.180 SvB ist ein Hinweis auf die große Bedeutung des Oberzentrums als Arbeitsstandort in der Region. Bestätigt wird das durch die hohe Arbeitsplatzdichte von 882 SvB je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter (Stand 31.12.2023, Statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2024) im Vergleich zum Land Mecklenburg-Vorpommern mit 586 SvB je 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2023, nach dem Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern).

Tabelle 7: Entwicklung des Gewerbebestandes 2008 - 2023

Jahr	Gewerbebestand	
	Anzahl	Differenz
2008	4.255	
2013	3.798	- 457
2018	3.481	- 317
2023	3.310	- 171

Quelle: Statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2024, eigene Darstellung

Tabelle 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung 2008 - 2023

Jahr	SvB am Wohnort		SvB am Arbeitsort	
	Anzahl	Differenz	Anzahl	Differenz
2008	23.570		34.495	
2013	23.619	+ 49	32.917	-1.578
2018	23.588	- 31	33.906	+ 989
2023	23.168	- 420	33.348	- 558

Quelle: Statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2024, eigene Darstellung

Der nach der politischen Wende einsetzende Umstrukturierungsprozess der Neubrandenburger Wirtschaft war gekennzeichnet durch einen starken Rückgang des produzierenden Gewerbes und eine nahezu vollständige Eliminierung einzelner Industriezweige wie der chemischen und pharmazeutischen Industrie. Dies führte zu einem Sinken der Beschäftigtenzahl. Die Zahl der Unternehmen hat sich in den 1990ern durch diverse Wirtschaftsförderungsmaßnahmen auf ungefähr 4.500 Betriebseinheiten konsolidiert, ist jedoch seit dem Jahr 2000 leicht rückläufig.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt seit 2008 eine relativ stabile Entwicklung. Der überwiegende Teil (84,3 %) der Beschäftigten sind im tertiären Sektor (Dienstleistungen) tätig. Schwerpunkte bilden hier die Wirtschaftszweige Handel, Gesundheits- und Sozialwesen, Erziehung und Unterricht, Öffentliche Verwaltung und sonstige Dienstleistungen. Die verbleibenden 15,7 % sind im sekundären Sektor (produzierendes Gewerbe) tätig. Der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Gewinnung von Bodenschätzen) ist in Neubrandenburg von äußerst geringer Bedeutung. Wachstumstendenzen sind im Bereich produzierendes Gewerbe festzustellen.

Tabelle 9: Entwicklung der Beschäftigtenstruktur 2009 - 2023

Wirtschafts-zweige	2009		2023		2009 - 2023	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landwirtschaft	21	<0,1	11	<0,1	-7	-33,3
Produzierendes Gewerbe	4.955	14,7	5.247	15,7	+702	+14,2
Dienstleistungen	28.808	85,3	28.101	84,3	- 501	-1,7
gesamt	33.784	100,0	33.348	100,0	+ 194	+ 0,6

Quelle: Monitoring Gesamtstadt Neubrandenburg 2023, Wimes Stadt- und Regionalentwicklung, eigene Darstellung

Arbeitslosigkeit

Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg im Betrachtungszeitraum 2008 - 2023 zeigt bis 2022 einen kontinuierlichen Rückgang der Arbeitslosenzahlen. Im Jahr 2023 ist die Arbeitslosenquote leicht angestiegen. Im Vergleich zu Bund und Land ist die Arbeitslosenquote überdurchschnittlich hoch. Im Jahr 2023 betrug die Arbeitslosenquote in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg 12,1 %, im Landkreis Mecklenburgische

Seenplatte 8,8 % und in Mecklenburg-Vorpommern 7,7 % (Quelle: Statistisches Jahrbuch Mecklenburg-Vorpommern 2024, Statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2024).

Tabelle 10: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2008 - 2023

Jahr	Arbeitslose	Arbeitslosenquote in %
	im Jahresdurchschnitt	
2008	5.742	15,7
2013	4.653	13,4
2018	3.737	11,4
2023	3.828	12,1

Quelle: Statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2024, eigene Darstellung

Pendlerverflechtungen

Die Zahl der Einpendelnden nach Neubrandenburg übersteigt im gesamten Betrachtungszeitraum 2008 - 2023 deutlich die Zahl derer, die aus der Stadt herauspendeln. Der deutliche Pendlerüberschuss unterstreicht die große Bedeutung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg als Arbeitsort in der Region.

Die Betrachtung der Wohnorte im Vergleich zu den Arbeitsorten zeigt die enge Pendlerverflechtungen zwischen Neubrandenburg und dem Umland. Der überwiegende Teil der Einpendelnden (77,3 %, Stand 2023) hat seinen Wohnort im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Ungefähr die Hälfte der Auspendelnden arbeitet wiederum im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (44,9 %, Stand 2023), insbesondere in den nahegelegenen Mittelzentren Neustrelitz, Waren (Müritz), Altentreptow und Burg Stargard. Über 11 % pendelt zum Arbeiten in die überregionalen Zentren Rostock und Berlin. (Quelle: Monitoring Gesamtstadt Neubrandenburg 2023, Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung)

Tabelle 11: Pendlerentwicklung 2008 - 2023

Jahr	Einpendelnde	Auspendelnde	Differenz
2008	17.247	6.322	+ 10.925
2013	15.474	6.176	+ 9.298
2018	16.421	6.102	+ 10.319
2023	16.133	5.958	+ 10.175

Quelle: Statistisches Jahrbuch Neubrandenburg 2024, eigene Darstellung

Tiefergehende Betrachtungen der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen können dem **Integrierten Gewerbeflächenkonzept der Stadt Neubrandenburg (2020)** entnommen werden.

Planungsannahmen und Prognose

Als Oberzentrum der Region ist es Aufgabe der Stadt nicht nur der eigenen, sondern auch der erwerbsfähigen Bevölkerung des Umlandes Arbeitsplätze anzubieten. Wie die Pendlerverflechtungen zeigen, sind sowohl die Prognosen für die Stadt als auch für das Umland von Bedeutung für den Arbeitsmarkt in Neubrandenburg.

Die Tabelle 12 zeigt die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung im erwerbsfähigen Altem in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, im Mittelbereich Neubrandenburg (Ordnungsraum laut Landesraumentwicklungsprogramm M-V) sowie im gesamten Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Alle Prognosen gehen von einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter aus. Diese Berechnungen beruhen nicht nur auf dem prognostizierten Rückgang der Gesamtbevölkerung, sondern auch auf der Annahme, dass der Anteil

der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter an der Gesamtbevölkerung aufgrund der zunehmenden Alterung abnehmen wird. Laut regional-realistischem Szenario der Bevölkerungsprognose für Neubrandenburg sinkt der Anteil von 69,5 % in 2018 auf 55,9 % in 2035.
Bis zum Jahr 2035 ist demnach von einem Absinken des Arbeitskräfteangebotes auszugehen. Die diesem Angebot gegenüberstehende Arbeitskräftenachfrage ist derzeit nicht prognostizierbar.

Tabelle 12: Prognose der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in der Region bzw. in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte		Mittelbereich Neubrandenburg		Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg	
	15 bis unter 67 Jahre		18 bis unter 67 Jahre		18 bis unter 67 Jahre	
	Anzahl	prozentuale Veränderung	Anzahl	prozentuale Veränderung	Anzahl	prozentuale Veränderung
2018	169.058	100 %	86.770	100 %	45.204	100 %
2025	151.397	89,6 %	75.925	87,5 %	38.042	84,2 %
2030	137.985	81,6 %	69.543	80,1 %	36.281	80,3 %
2035	127.240	75,3 %	66.494	76,6 %	35.779	79,2 %

Quelle: 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern (Regionalisierung); Bevölkerungsprognose bis 2035 Neubrandenburg (regional-realistisches Szenario) von Wimes Stadt- und Regionalentwicklung, eigene Darstellung

6 Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, für alle Schichten der Bevölkerung im Rahmen der Daseinsvorsorge ausreichend Flächen zur Abdeckung des zukünftigen Wohnungsbedarfs zur Verfügung zu stellen.

Neben der Hauptnutzung “Wohnen” dienen die Wohnbauflächen (W) der Unterbringung der erforderlichen, nicht gesondert dargestellten öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen. Ausnahmsweise sind nichtstörende Gewerbebetriebe, Einrichtungen der Verwaltung, Beherbergungsbetriebe usw. möglich. Im Flächennutzungsplan werden nur Wohnbauflächen (W) dargestellt. Eine weitere Untergliederung der Baugebiete (Allgemeine, Reine und Besondere Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete) erfolgt erst in der nächsten Planungsebene, der Bebauungsplanung.

Zur Abschätzung des voraussichtlichen Wohnungsbedarfs liegt eine **Wohnbaulandprognose für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bis 2035** vor, die die Grundlage der nachfolgenden Ausführungen bildet.

6.1 Ausgangslage

Die Wohnungsnachfrage wird maßgeblich von der Anzahl der Haushalte bestimmt. Zudem spielen sozioökonomische Faktoren wie Alter und die Höhe des Einkommens eine übergeordnete Rolle hinsichtlich des nachgefragten Wohnraumes. Hinzu kommen individuelle Wünsche und Präferenzen in Bezug auf den Wohnraum. Die in Punkt 5.1 beschriebenen demografischen Entwicklungen führen also nicht zwingend zu einem Rückgang der Wohnraumnachfrage.

Wohnungsbestand

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hatte im Jahr 2023 einen Wohnungsbestand von 38.255 Wohnungseinheiten (WE). Damit standen je 1.000 Einwohner 585 Wohnungen zur Verfügung. Zum Vergleich liegt der Bundesdurchschnitt bei 516 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Stand 2023). Eine durchschnittliche Wohnung in Neubrandenburg ist mit etwa 69,2 m² vergleichsweise klein (Bundesdurchschnitt: 92,2 m², Stand 2023). Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner beträgt demnach 40,5 m² (Bundesdurchschnitt: 47,5 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche sowohl je Wohnung als auch je Einwohner ist in den letzten Jahren angestiegen. Diese Entwicklung deckt sich mit dem bundesweiten Trend, bei dem seit einigen Jahren die Wohnfläche je Wohnung kontinuierlich um 0,1 m² jährlich ansteigt.

Der Wohnungsbestand hat sich im Zeitraum von 2000 bis 2023 insgesamt um 794 WE erhöht. Seit 2000 wurden in Neubrandenburg 3.695 Wohnungen neu gebaut und 2.885 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen.

Die Wohnformstrukturen in den einzelnen Stadtgebieten unterscheiden sich in Abhängigkeit ihres Entstehungszeitraumes stark voneinander. Neubaugebiete, die zu DDR-Zeiten entstanden, sind geprägt von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (industriell gefertigter Wohnungsbau), die nach 1990 erschlossenen Wohngebiete weisen zumeist eine private Eigentümerstruktur mit einer überwiegenden Anzahl an Eigenheimen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhaus) auf. Mit den Rückbaumaßnahmen mehrerer Geschosswohnungsbauten und der Ausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser erfolgte aber auch eine zunehmende Strukturmischung.

Der private Wohnungsbestand (selbst genutzt oder privat vermietet) beträgt mit Stand 2023 ungefähr 47 % des gesamten Wohnungsbestandes. Der gesamtstädtische Wohnungsleer-

stand lag im Jahr 2023 bei 2,5 %, wobei dieser überwiegend Wohnungen in industriell gefertigter Plattenbauweise im unsanierten Zustand betrifft. Somit sind keine signifikanten Wohnungsüberhänge festzustellen.

Haushalte und Haushaltsgrößen

Statistisch ist die Zahl der Haushalte in Neubrandenburg nicht nachgewiesen. Auf Grundlage der Einwohnerzahl sowie dem Wohnungsbestand lässt sich jedoch eine Aussage zur durchschnittlichen Zahl der Personen je Haushalt treffen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ist seit 2000 rückläufig. Allerdings nimmt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz im selben Zeitraum kontinuierlich zu. Betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2000 noch 2,16 Personen je Haushalt, waren es im Jahr 2023 nur 1,73 Personen je Haushalt.

Grundlage für die Prognose der Anzahl der Neubrandenburger Haushalte in 2035 (siehe Punkt 5.1), bildet die Annahme, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter auf 1,68 Personen je Haushalt sinkt. In der Folge wird entsprechend dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose von 37.541 wohnungsnachfragenden Haushalten im Jahr 2035 ausgegangen. Bei optimistischem Szenario werden 41.131 wohnungsnachfragende Haushalte im Jahr 2035 prognostiziert.

Tabelle 13: Haushaltsentwicklung 2000 - 2023

Betrachtungszeitraum	wohnungsnachfragende Einwohner	wohnungsnachfragende Haushalte	Personen je Haushalt
2000	76.270	35.271	2,16
2023	64.388	37.541	1,68
2000 - 2023	- 11.882 (- 15,6 %)	+ 2.011 (+5,4 %)	- 0,43

6.2 Entwicklungstendenzen

Ausgehend von den beschriebenen Entwicklungen (Verschiebung der Altersstruktur zugunsten älterer Bevölkerung, steigende Anzahl an wohnungsnachfragenden Haushalten durch Verringerung der Haushaltsgröße, veränderte Wohnraumansprüche) sind folgende Tendenzen der Wohnungsnachfrage in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg analog zur generellen Entwicklung in den neuen Bundesländern zu erkennen:

- Hoher Bedarf an Wohnungsneubau, Streben nach Wohneigentum
- sowohl Bevorzugung von Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Lagen als auch Nachfragedruck nach Wohnraum in städtischen Randlagen zur Errichtung von Eigenheimen
- Größere Wohnflächen je Wohnung und je Einwohner
- Erfüllung individueller Wohnraumansprüche, steigende Nachfrage sowohl nach qualitativ hochwertigem Wohnraum als auch nach bezahlbarem Wohnraum außerhalb von industriell gefertigten Plattenbaugebieten
- Steigende Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum/soziale Wohnräume/alternsgerechtem Wohnraum (mit dem Ziel des Verbleibs in der eigenen Häuslichkeit)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Neubrandenburger Wohnungsmarkt vor der Herausforderung steht, ein vielfältiges Wohnungsangebot in Bezug auf Größe, Ausstattung und Preisniveau anzubieten, um den Bedürfnissen der Einwohner gerecht zu werden und eine gewisse Anziehungskraft insbesondere auf Familien und junge Leute, die eine Familie gründen wollen, ausüben zu können.

6.3 Flächenbedarf

Nach der Bevölkerungsprognose im regional-realistischen Szenario steigt die Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in 2035 auf 37.541, im optimistischen Szenario auf 41.131. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf in Höhe von 0,1 % des Gesamtbestandes pro Jahr, der durch Umnutzung und Abgänge entsteht und nicht in Gänze auf den bestehenden Wohnbauflächen ausgeglichen werden kann. Zudem ist eine Mobilitätsreserve (für Umzüge, Instandhaltungen und Renovierungsarbeiten) von 3 % zu berücksichtigen.

Die durchschnittliche Flächeninanspruchnahme je Wohneinheit in den nach 1990 entstandenen extensiven Wohnungsbaustandorten bzw. Nachverdichtungsvorhaben variiert von 350 m² je Wohneinheit (z. B. Innenstadt, Wohngebiet „Lindenberg Süd“) bis 971 m² je Wohneinheit (z. B. Wohngebiet „Steep“). Im Mittel werden 522,5 m² Bruttofläche für eine Wohneinheit in Anspruch genommen. Unterschieden nach den einzelnen Wohnsegmenten kann eine durchschnittliche Bruttofläche von 608,6 m² im Eigenheimsektor und 309,0 m² im Mehrfamilienhaussektor festgestellt werden. Der Wohnungsneubau seit 1990 erfolgte zu 61 % im Eigenheimsegment und zu 39 % im Segment Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau. Auch für die zukünftige Neubautätigkeit wird diese Segmentaufteilung angenommen.

Vor dem Hintergrund der bundesdeutschen Zielstellung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Klimaschutzplan), aber auch des allgemeinen Grundsatzes nach § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, werden für die Errichtung von Eigenheimen 600 m² Bruttofläche je WE und für Mehrfamilienhäuser 250 m² Bruttofläche je WE für die Neuausweisung von Wohnbauland sowie im Rahmen von Nachverdichtungen (und somit unter Nutzung vorhandener Infrastruktur) angenommen.

In Anbetracht dieser Faktoren ermittelt die Wohnbaulandprognose der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bis 2035 einen Flächenbedarf für Wohnungsbau nach regional-realistischem Szenario in Höhe von ca. 69 ha bzw. ca. 240 ha nach optimistischem Szenario (siehe Tabellen 14 und 15).

Tabelle 14: Prognose des Wohnungsbedarfs

Jahr	Bevölkerung		wohnungsnachfragende Haushalte		Ersatzbedarf (0,1 %, davon ½ flächenrelevant) in WE	Mobilitätsreserve (3 %) in WE	Summe in WE
	Anzahl	Differenz zu 2018	Anzahl	Differenz zu 2023			
regional-realistisches Szenario							
2025	63.993		37.282		38	765	
2030	63.625	- 368	37.426	+ 144	131	1.123	1.398
2035	63.069	- 924	37.541	+ 259	94	1.126	1.479
optimistisches Szenario							
2025	63.993		37.282		38	765	
2030	67.115	+ 3.122	39.479	+ 2.197	138	1.184	3.519
2035	69.100	+ 5.107	41.131	+ 3.849	103	1.234	5.186

Tabelle 15: Prognose des Flächenbedarfs

regional-realistisches Szenario	Bedarf an Wohnungen (in WE)	Bedarf an Fläche (in ha)
im Eigenheimsegment (61 %, 600 m²/WE)	902	54,1
im Mehrfamilienhaussegment (39 %, 250 m²/WE)	577	14,4
gesamt	1.479	68,6

optimistisches Szenario	Bedarf an Wohnungen (in WE)	Bedarf an Fläche (in ha)
im Eigenheimsegment (61 %, 600 m²/WE)	3.163	189,8
im Mehrfamilienhaussegment (39 %, 250 m²/WE)	2.022	50,6
gesamt	5.185	240,4

Mit Stand Oktober 2025 sind 14,25 ha Wohnbauland für 961 Wohneinheiten überwiegend im Mehrfamilienhaussegment verfügbar (siehe Tabelle 16 - verfügbare Wohnungsbaustandorte). Das heißt, dass diese Bauflächen bereits rechtsverbindlich geplant bzw. kurzfristig erschließbar sind. Es handelt sich sowohl um Baulücken bzw. Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich als auch um Bauflächen in bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Weitere Wohnungsbaustandorte sind in den Stadtumbaugebieten wie Datzeberg und Oststadt überwiegend im Mehrfamilienhaussegment verfügbar. Diese Standorte sind zumeist durch Rückbau von Schulgebäuden oder Plattenbauten freigewordene Flächen, die durch eine Neubebauung u. a. mit besonderen Wohnformen (z. B. barrierefrei) zur weiteren Durchmischung und Attraktivitätssteigerung der Wohngebiete beitragen können. Aber auch in der Innenstadt und in der Südstadt stehen noch Restflächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Im Eigenheimwohngebiet „Steep“ (Bebauungsplan Nr. 82) ist noch eine Teilfläche unbebaut, aber bereits erschlossen.

Es konnten zudem Wohnungsbaustandorte (Baulücken, nicht ausgeschöpftes Baurecht) identifiziert werden, die derzeit auf Grund von Eigentumsverhältnissen, ungeklärten Erschließungsmöglichkeiten und Lärmproblematiken zwar nicht für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen, aber durch Bemühungen seitens der Eigentümer und der Stadt auf die Beseitigung aktueller Hinderungsgründe mittel- bis langfristig als Wohnungsbaustandorte aktiviert werden können (siehe Tabelle 16 - bedingt verfügbare Wohnungsbaustandorte).

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs, auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, werden aktuell weitere 56,92 ha Wohnbauland für 1.656 WE überwiegend im Mehrfamilienhaussegment bauplanungsrechtlich vorbereitet, das heißt, dass entsprechende Planverfahren laufen (siehe Tabelle 16 - in Vorbereitung befindliche Wohnungsbaustandorte). Hierfür sollen zum einen bisher un- bzw. untergenutzte Gewerbeflächen umgenutzt werden (z. B. B-Plan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug", Rahmenplan Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt, Quartier ehem. Bahnpostamt, 1. Änderung des B-Plans Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“). Zum anderen werden Nachverdichtungspotentiale, wie der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 54 „Oststadt, Juri-Gagarin-Ring, Kopernikusstraße“, ausgeschöpft. Zur Deckung des ungebrochen hohen Bedarfs an Eigenheimstandorten werden neben Brachflächen wie Bebauungsplan Nr. 126 „Carlshöhe Ost“ (ehemalige Friedhofsgärtnerei und städtischer Bauhof) aktuell auch neue extensive Wohnbauflächen im Außenbereich vorbereitet (Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“). Auf dem Lindenberg (B-Plan 81 „Am Behördenzentrum“) soll zudem ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Angeboten an Wohneigentum, Wohnformen und dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schwerpunkt mehrgeschossiger, sozialer Wohnungsbau) entwickelt werden.

Unter der Annahme, dass die verfügbaren Wohnungsbaustandorte entsprechend realisiert und die aktuell laufenden Planverfahren erfolgreich abgeschlossen werden, stehen perspektivisch bereits insgesamt ca. 74,82 ha Wohnbauland für 2.745 WE überwiegend im Mehrfamilienhaussegment (ca. 80 %) zur Deckung des prognostizierten Bedarfes in Höhe von ca. 69 ha für 1.479 WE (regional-realistisches Szenario) zur Verfügung. Dennoch kann mit den aktuell verfügbaren und in Vorbereitung befindlichen Wohnbauflächen für ungefähr 450 WE im Segment Einfamilienhaus der prognostizierte Bedarf an Eigenheimstandorten für 902 WE im regional-realistischen Szenario nicht ausreichend gedeckt werden. Zudem werden im Hinblick auf die Bedarfsdeckung nach optimistischem Szenario weitere Potenzialflächen nötig.

Die aktuelle Stadtentwicklung zielt auf eine wachsende Stadt mit wieder steigenden Einwohnerzahlen. Ein Bevölkerungswachstum kann die Stadt nur verzeichnen, wenn es ihr gelingt, Einwohner aus dem Umland bzw. aus Mecklenburg-Vorpommern oder anderen Bundesländern zu generieren. Dabei nimmt die Rückgewinnung von jungen Bildungswanderern im klassischen Familienbildungsalter einen hohen Stellenwert ein.

Diese Entwicklung ist jedoch von vielen Faktoren abhängig, die nur bedingt von der Stadtpolitik beeinflusst werden können. Die Planungsgrundlage für den Flächennutzungsplan bildet daher grundsätzlich das regional-realistische Szenario der Bevölkerungsprognose. Allerdings wurde ein geringer Mehrbedarf an Wohnbauflächen vorgedacht und bei den Überlegungen zur Flächenausweisung miteinbezogen, um erste Voraussetzungen für eine positivere Bevölkerungsentwicklung zu schaffen und den Zielen der Stadtentwicklung Rechnung zu tragen.

Tabelle 16: Wohnungsbaustandorte (Stand 10/2025)

verfügbare Wohnungsbaustandorte				
Stadtgebiet	Planbezeichnung/Standort	Fläche in ha	Anzahl WE	Segment
Innenstadt	B-Plan 110 "Krämerstraße/Dümperstraße"	0,10	10	Mehrfamilienhaus
	Waagestraße	0,12	30	Mehrfamilienhaus
	Markgrafenhof, Poststraße	0,20	45	Mehrfamilienhaus
	B-Plan 115 "Südliches Marktquartier", Kleine Wollweberstraße	0,22	75	Mehrfamilienhaus
Vogelviertel	Rahmenplan Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt, Quartier ehem. Bahnpostamt	1,00	60	Mehrfamilienhaus
Jahnviertel	B-Plan 122 „Westliches Bahnhofsquartier“	1,36	100	überwiegend Mehrfamilienhaus
Brauereiviertel	B-Plan 65 „Gerstenstraße“	1,26	120	Eigenheim/ Mehrfamilienhaus
Datzeberg	Mudder-Schulten-Str.	2,18	50	Mehrfamilienhaus
	Uns Hüsung	0,71	10	Mehrfamilienhaus
	B-Plan 123 "Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße"	1,26	120	Mehrfamilienhaus
Ihlenfelder Vorstadt	Stavener Straße 52	0,7	80	Mehrfamilienhaus
Oststadt	Juri-Gagarin-Ring 10-16	0,45	50	Mehrfamilienhaus
	B-Plan 84 „Wohnquartier Leibnizstraße/Keplerstraße“	0,29	46	Mehrfamilienhaus
	Villejuifer Straße	0,39	50	Mehrfamilienhaus
Fritscheshof	B-Plan 38 „Ortsteil Fritscheshof“, Teilfläche	0,71	24	Eigenheim/ Mehrfamilienhaus
Südstadt	Horst-Jonas-Straße (nördl.)	0,50	45	Mehrfamilienhaus
Bethanienberg	B-Plan 82 "Steep" 3.BA Süd	2,8	46	Eigenheim
	Zwischensumme	14,25	961	
bedingt verfügbare Wohnungsbaustandorte				
Stadtgebiet	Planbezeichnung/Standort	Fläche in ha	Anzahl WE	Segment
Innenstadt	B-Plan 70 "Wielandstraße"	0,10	10	Mehrfamilienhaus

Weitin	B-Plan Nr. 64 "Weitin Zum Kirchhof"	0,95	13	Eigenheim
Vogelviertel	Heidenstraße	0,12	6	Mehrfamilienhaus
Brauereiviertel	B-Plan 42 "Gartenbau", 2. Änderung	1,61	22	Eigenheim
Oststadt	Humboldtstr./J.-Gagarin-Ring	0,42	40	Mehrfamilienhaus
Carlshöhe	am ehem. Gutshaus	0,37	17	Eigenheim
Südstadt	Badeweg/Schwedenstraße	0,08	20	Mehrfamilienhaus
	Zwischensumme	3,65	128	
in Vorbereitung befindliche Wohnungsbaustandorte				
Stadtgebiet	Planbezeichnung/Standort	Fläche in ha	Anzahl WE	Segment
Oststadt	vb. B-Plan 54 „Oststadt, Juri-Gagarin-Ring, Kopernikusstraße“	2,16	200	Mehrfamilienhaus
Fritscheshof	B-Plan Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“, 1. Änderung	1,00	14	Eigenheim
Carlshöhe	B-Plan 126 "Carlshöhe Ost"	6,50	118	Eigenheim
Südstadt	B-Plan 32.2 "Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße", 1. Änderung und Erweiterung	1,70	100	Mehrfamilienhaus
Lindenberg	B-Plan 81 „Am Behördenzentrum“	3,90	200	Mehrfamilienhaus
	B-Plan 75 "Fontanehof", 2. Änderung	2,26	52	Mehrfamilienhaus
Fünfeichen	B-Plan 131 „Gartenstadt Neubrandenburg - An den Fünfeichener Teichen“	7,60	297	Eigenheim/Mehrfamilienhaus
Broda	B-Plan 9.2.1 "Broda Neukrug"	7,30	255	Mehrfamilienhaus
Weitin	B-Plan 128 "Weitin Hollerbusch"	24,50	420	überwiegend Eigenheim
	Zwischensumme	56,92	1.656	
	Gesamtsumme	**74,82**	**2.745**	

6.4 Leitsätze und Flächenausweisung

Zur teilweisen Deckung des potentiellen Bedarfs nach optimistischem Szenario und Ermittlung von prioritär zu entwickelnden Wohnungsbaustandorten wurden Potentialflächen untersucht. Bei der Auswahl und Bewertung der Potentialflächen wurde von folgenden Leitsätzen ausgegangen, die als strategische Entwicklungs- und Handlungsziele im aktuellen **Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Vier-Tore-Stadt 2035+** formuliert sind:

Differenziertes Wohnraumangebot weiterentwickeln

- Schaffung nachfrageorientierter, individueller und diversifizierter Wohnformen zur Miete und Eigentum, vorzugsweise im Geschosswohnungsbau
- Aktivierung von Wohnungsbaustandorten durch Umsetzung von B-Plänen
- Erhalt kommunalen Wohnraumes und Sicherung von preiswertem und bezahlbarem Wohnraumangebot
- Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen in (inner-)städtischen, integrierten Lagen

Gemeinwohlorientierte und durchmischte Wohnquartiere fördern

- Schaffung von zielgruppenorientierten Wohnraum- und Wohnumfeldangeboten (Senioren, Familien, Singles etc.)
- Gestaltung lebendiger Quartiersmitten, sozialer Treffpunkte und Begegnungsmöglichkeiten
- Anpassung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur an sich ändernde demografische Rahmenbedingungen
- Förderung einer klimaschonenden Wohnungs- und Quartiersentwicklung und Rückführung von Erträgen an die Bewohnerschaft
- barrierefreier Umbau bestehender Wohnbestände

Zudem ist die bundesdeutsche Zielstellung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Klimaschutzplan) sowie der allgemeine Grundsatz nach § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten.

Darüber hinaus lassen sich aus den städtebaulichen Leitbildern (vgl. Punkt 4.4.2) folgende Prämissen ableiten:

- Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist der Flächenbedarf der sozialen Infrastruktur im notwendigen Umfang zu sichern. Die Ausweisung eines angemessenen Anteils öffentlichen Grüns ist zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Potentialuntersuchung wurden in Frage kommende Wohnungsbaustandorte in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg identifiziert und hinsichtlich der Kriterien Eigentumsverhältnisse, infrastrukturelle Anbindung, Nutzungskonflikte, Umwelt/Immissionen und Natur- und Klimaschutz untersucht und bewertet. Es wurden gemäß den Leitsätzen überwiegend Flächen gewählt, die derzeit brachliegen bzw. un-/untergenutzt sind und einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung bedürfen. Aber auch Flächen im Außenbereich, die bereits in der Vergangenheit für die Entwicklung von extensiven Wohnungsbaustandorten diskutiert wurden, wurden mitaufgenommen.

Im Ergebnis eignet sich insbesondere die Fläche der **ehemaligen Putenschlachtanlage (1. Steepenweg)** für eine Entwicklung (Umnutzung) in Wohnbauland, um den perspektivischen Bedarf an Wohnungsbaustandorten im Stadtgebiet decken zu können. Es handelt sich um eine ca. 3,33 ha große Gewerbebrache, die einer sinnvollen Nachnutzung bedarf. Die gute infrastrukturelle Anbindung und die Entwicklungen in der Nachbarschaft in Richtung Wohnen sprechen für eine Umnutzung und Darstellung als Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan. Eine Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung ist wegen der Nachbarschaft zum Wohnen nicht sinnvoll. Aufgrund der Nähe zur Ortsumgehungsstraße (B 96n) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Lärmschutzbelange zu beachten und geeignete Maßnahmen abzuleiten. Um den Außenbereich und damit vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen zu schonen, soll diese Fläche vorrangig entwickelt werden.

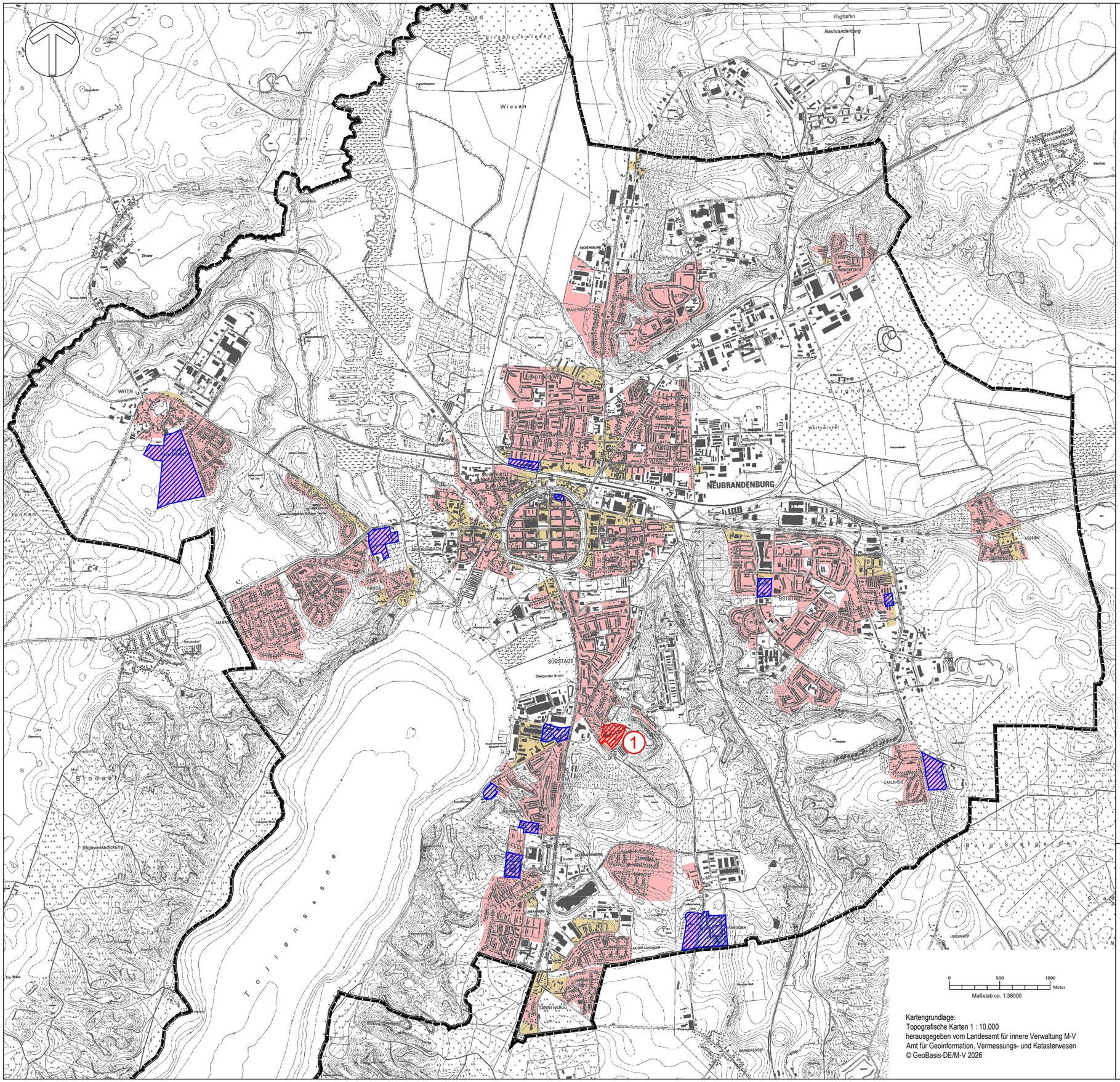
Als langfristig entwickelbare, kleinflächige Potentialflächen zur Abrundung bestehender Wohngebiete werden zudem die Bereiche östlich der Hufelandstraße (Oststadt, ca. 2,1 ha) und Carlshöhe Nord/Ortslage (ca. 1,8 ha) im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dabei handelt es sich um Flächen, die derzeit durch Klein- bzw. Hausgärten genutzt werden und sich aufgrund ihrer Lage und der günstigen umweltfachlichen Bewertung für eine perspektivische Umnutzung zugunsten des Wohnens eignen.

Ein weiteres Potential für die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes stellt der **Block 2 in der Innenstadt** Neubrandenburgs dar. Der Standort des Polizeipräsidiums bedarf mit Umzug in den Neubau im Bereich des Behördenzentrums an der Neustrelitzer Straße einer sinnvollen Nachnutzung. Hierbei handelt es sich um eine Umnutzung im Innenbereich auf

derzeit genutzten Flächen. Eine Veränderung der Darstellung im Flächennutzungsplan (gemischte Bauflächen) ist nicht erforderlich.

Das beschriebene Wohnungsbaupotential bietet bereits mehr Fläche zur Entwicklung von Wohnbauland als für die in 2035 prognostizierte Bevölkerung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (regional-realistisches Szenario) erforderlich wäre. Das einkalkulierte leicht erhöhte Flächenangebot ermöglicht einen gewissen Handlungsspielraum für das angestrebte Bevölkerungswachstum. Bei einer deutlich positiveren Bevölkerungsentwicklung gemäß optimistischem Szenario ist eine Entwicklung der Fläche nördlich der Neuendorfer Straße, gegenüber der Wohngebiete Brodaer Höhe und Am Brodaer Holz, zu prüfen. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche könnte für ca. 800 Wohneinheiten sowohl im Mehrfamilienhaus- als auch im Eigenheimsegment entwickelt werden.

Im **Beiplan Nr. 7 „Wohnen“** wird die Planung der zum Wohnen genutzten Bauflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) in einer Übersicht dargestellt.



Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

Bestandsgebiete

Wohnbauflächen

gemischte Bauflächen
(Mischung von Wohn- und Gewerbe- bzw. Dienstleistungsfunktion)

Entwicklungsgebiete

Wohnungsbaustandorte in Vorbereitung

Wohnungsbaustandorte Vorrangpotenziale

① ehemalige Putenschlachtanlage (1. Steepenweg)

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 7
Wohnen

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

7 Gewerbliche Bauflächen

Die Bereitstellung eines quantitativ wie qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenangebots ist von zentraler Bedeutung für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt. Zudem ist Neubrandenburg ein bedeutender Arbeitsstandort in der Region Mecklenburgische Seenplatte (vgl. Kapitel 5.2).

Im Flächennutzungsplan werden die Gewerbeflächen nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Eine weitere Untergliederung der Baugebiete (Gewerbegebiete, Industriegebiete) erfolgt erst in der nächsten Planungsebene, der Bebauungsplanung.

Eine umfassende Untersuchung der gewerblichen Standorte im Stadtgebiet Neubrandenburgs liegt mit dem **Integrierten Gewerbeflächenkonzept (2020)** von Georg Consulting vor. Ein Abgleich mit vorliegenden aktuellen Zahlen (bis 31.12.2024) hat ergeben, dass lediglich geringfügige Veränderungen eingetreten sind, so dass die Analyse und Prognose zur Gewerbeflächenentwicklung gemäß dem vorgenannten Konzept weiterhin Bestand hat und als Planungsgrundlage für den Flächennutzungsplan dient.

7.1 Ausgangslage

Aktuell gibt es 13 gewerbliche Bestandsgebiete mit einer Bruttofläche (gesamte Fläche mitsamt Erschließungs-, Grün- und Parkraumflächen) von insgesamt 700,6 ha. Die Nettofläche (reine Gewerbebaugrundstücke) beträgt insgesamt 486,0 ha. Ein Großteil ist bereits planungsrechtlich gesichert. Zumeist werden sie in den rechtsgültigen Bebauungsplänen als Gewerbegebiete (GE) bzw. Industriegebiete (GI) festgesetzt, in Ausnahmefällen auch als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), Sondergebiet (SO), Mischgebiet (MI), oder urbanes Gebiet (MU). Für 98,0 ha gewerblich genutzte Fläche gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Jedoch sind diese Flächen erschlossen und in mehrheitlich gewerblicher Nutzung, so dass bei freien Flächen in diesen Bestandsgebieten von einer kurzfristigen Verfügbarkeit und Zulässigkeit für gewerbliche Nutzungen auszugehen ist.

Das landesplanerisch regional bedeutsame Gewerbegebiet „Industriegelände Neubrandenburg“ gliedert sich in das Industriegelände Nord (Ihlenfelder Straße) und das Industriegelände Süd (Warliner Straße). Zudem besitzt auch der Gewerbestandort Monckeshof Industriecharakter und wird als Industriegelände Ost im Zusammenhang mit den anderen Standorten betrachtet. Auch der Standort Datzeberg Nord weist Industriecharakter auf. Die Standorte Eschengrund/Brauereiviertel, Fritscheshof und An der Landwehr/Bethanienberg besitzen dagegen einen hohen Handelsanteil. Die übrigen Standorte sind durch eine hohe Nutzungsmischung gekennzeichnet. Der Standort Nettelkuhl ist derzeit noch nicht bebaut, befindet sich also noch nicht in Nutzung. Hier bestehen aber bereits Investitionsabsichten zur Erweiterung des südlich angrenzenden produzierenden Gewerbes.

Die durchschnittliche Gebietsauslastung ist mit 81 % relativ hoch (siehe Tabelle 17). Bezogen auf die einzelnen Gebiete zeigt sich allerdings ein sehr unterschiedliches Bild. Der Bereich Ihlenfelder Straße befindet sich derzeit nur zu 52,8 % in Nutzung, 28,3 ha in Privatbesitz sind noch verfügbar und liegen brach. Das Gewerbegebiet Am Stargarder Bruch und der Bereich Johannesstraße/Woldegker Straße zeigen dagegen eine Auslastung von über 90 %.

Die bestehenden Gewerbestandorte werden überwiegend für Industrie und Produktion sowie Handwerk und Kleingewerbe genutzt. Teilweise gibt es aber auch einen relativ hohen Anteil an Büronutzungen und Dienstleistungen, wie zum Beispiel im Bereich Johannesstraße/Woldegker Straße. Dies führt sowohl zu einem hohen Unternehmensbesatz von 8,1 Unternehmen je ha Gewerbefläche als auch zu einer hohen Beschäftigungsdichte von 91,0 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) je ha Gewerbefläche (siehe Tabelle 18).

Tabelle 17: Übersicht der Flächenpotentiale (netto) in den Bestandsgebieten (Stand 2024)

Standort	Gebiets-fläche in ha	Restflä-chen im Bestand in ha	Gebiets-auslastung in %	Privater Besitz in ha	städtischer Besitz in ha
Eschengrund/ Brauereiviertel	35,4	3,6	89,8	1,6	2,0
Datzeberg Nord	35,1	3,9	88,9	1,0	2,9
Datzeberg Nordost	5,5	0,1	98,8	0,1	0,0
Monckeshof	54,0	5,5	89,8	5,5	0,0
Ihlenfelder Straße	59,8	28,3	52,8	28,3	0,0
Warliner Straße	71,7	10,6	85,2	10,6	0,0
Johannesstraße/ Woldegker Straße	22,1	0,6	97,2	0,6	0,0
Fritscheshof	43,9	9,0	79,4	7,9	1,1
Kruseshofer Straße/ An der Hochstraße	28,9	3,4	88,2	3,4	0,0
Am Stargarder Bruch	26,1	2,2	91,6	0,9	1,3
An der Landwehr/ Bethanienberg	43,8	6,2	85,8	5,1	1,1
Weitin-Neubrapharm	53,0	12,4	76,6	5,5	6,9
Nettelkuhl	6,3	6,3	0,0	6,3	0,0
Summe	**486,0**	**92,1**	**81,0**	**76,8**	**15,3**

Quelle: Integriertes Gewerbeflächenkonzept Georg Consulting (2020), eigene Darstellung, aktualisierte Zahlen mit Stand 31.12.2024

Tabelle 18: Unternehmens- und Beschäftigungsdichte nach Gewerbestandort (Stand 2020)

Standort	Unternehmensbesatz nach Gewerbestandorten		Beschäftigung (SVB) nach Gewerbestandorten	
	Anzahl	Anzahl je ha (netto)	Anzahl	Anzahl je ha (netto)
Eschengrund/Brauerei-viertel	98	2,8	991	28,0
Datzeberg Nord	40	1,1	1.525	43,4
Datzeberg Nordost	16	2,9	569	103,5
Monckeshof	33	0,6	904	16,7
Ihlenfelder Straße	51	0,9	430	7,2
Warliner Straße	143	2,0	1.777	24,8
Johannesstraße/ Woldegker Straße	179	8,1	2.007	91,0
Fritscheshof	101	2,3	1.578	35,9
Kruseshofer Straße/ An der Hochstraße	40	1,4	500	17,3
Am Stargarder Bruch	104	4,0	969	37,2
An der Landwehr/ Bethanienberg	91	2,1	1.152	26,3
Weitin-Neubrapharm	44	0,8	1.390	26,2
Nettelkuhl	0	0	0	0
Summe/Mittelwert	931	3,0	13.747	49,2

Quelle: Integriertes Gewerbeflächenkonzept Georg Consulting (2020), eigene Darstellung

Auch Standorte mit einem ausgeprägten Anteil an Mischnutzungen, wie zum Beispiel Datzeberg Nordost, besitzen eine erhöhte Betriebskonzentration und eine hohe Dichte an Beschäftigten. Der Standort Fritscheshof ist dagegen geprägt durch einen hohen Handelsanteil und liegt in Bezug auf Unternehmens- und Beschäftigtendichte unter dem Mittelwert.

Die sehr geringe Unternehmens- und Beschäftigungsdichte in der Ihlenfelder Straße weist auf eine deutliche Mindernutzung hin. Auch die Gebiete Monckeshof, Kruseshofer Straße/An der Hochstraße und Eschengrund/Brauereiviertel unterschreiten die Zahl von 30 SVB je ha Gewerbefläche. Im Zusammenhang mit der relativ hohen flächenmäßigen Auslastung (über 80 %) deutet das auf eine extensive Ausnutzung dieser Bestandsgebiete hin.

Insgesamt arbeiten ungefähr 40 % aller SVB am Arbeitsort Neubrandenburg in den dargestellten Gewerbegebieten. Dies verdeutlicht die hohe Relevanz von Gewerbeflächen für die Wirtschaftsstruktur der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Von den vorhandenen 486,0 ha Gewerbefläche (netto) stehen derzeit 92,1 ha noch zur Verfügung. Allerdings befinden sich aktuell nur 15,3 ha in städtischer Hand.

Eine tiefergehende Darstellung der Bestandsgebiete (Gebietscharakterisierung und Standortbewertung) ist dem **Integrierten Gewerbeflächenkonzept (2020)** zu entnehmen.

7.2 Entwicklungstendenzen

Zur Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs ist zunächst die Entwicklung der Wirtschaftszweige, die Gewerbeflächen in Anspruch nehmen und auf deren Verfügbarkeit angewiesen sind, von Bedeutung. Als **direkt gewerbeflächenabhängige Wirtschaftszweige** werden das verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei eingestuft. Planungsrechtlich sind diese Gewerbe auf Industrie- und Gewerbeflächen anzusiedeln. Demnach besteht eine Wechselwirkung zwischen der Gewerbeflächenentwicklung und der Entwicklung dieser Wirtschaftszweige.

Insgesamt haben die direkt flächenabhängigen Wirtschaftszweige im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2019 um 3,6 % zugenommen. Im Jahr 2019 sind am Arbeitsort Neubrandenburg ca. 19,1 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesen Zweigen vorzufinden. Allerdings wird Neubrandenburgs Wirtschaftsstruktur überwiegend vom Dienstleistungssektor bestimmt. Die bedeutendsten Wirtschaftszweige sind der Handel mit 21,6 %, das Gesundheits- und Sozialwesen mit 27,6 % und die öffentliche Verwaltung mit 13,3 % der SVB am Arbeitsort Neubrandenburg. Da sich aber auch Dienstleistungsunternehmen und teils großflächige Handelsunternehmen oftmals in Gewerbegebieten ansiedeln, sind auch diese auf eine Gewerbeflächenverfügbarkeit angewiesen. Obwohl der Dienstleistungssektor von 2009 bis 2019 insgesamt 1,7 % weniger Beschäftigte aufwies, konnte der Handel ein Wachstum der Beschäftigtenzahl von + 18,2 % aufweisen, das Gesundheits- und Sozialwesen + 51,8 % und die öffentliche Verwaltung + 4 %.

Tabelle 19: Entwicklung der Wirtschaftszweige

Wirtschaftszweig	2009 Anzahl der Unternehmen	2019 Anzahl der Unternehmen	2009 - 2019	
			Anzahl	in %
Verarbeitendes Gewerbe	2.948	3.244	+ 296	+ 10 %
Baugewerbe	1.815	1.847	+ 32	+ 1,8 %
Verkehr und Lagerei	1.510	1.408	- 102	- 6,8 %
Summe	6.273	6.499	+ 226	+ 3,6 %

Quelle: Integriertes Gewerbeflächenkonzept Georg Consulting (2020), eigene Darstellung

Eine dynamische Entwicklung ist im Betrachtungszeitraum auch bei der wissensintensiven Industrie festzustellen (+ 693 SVB bzw. + 48,1 %). Die wissensintensive Beschäftigung in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg liegt deutlich über Landkreis- und Landesniveau. Überdurchschnittlich viele Arbeitskräfte mit akademischem Berufsabschluss bedeuten einen Standortvorteil für höherwertige Dienstleistungs- und Industrieunternehmen. Es ist von einem weiteren Wachstum in diesem Bereich auszugehen. Durch die Tertiärisierung der Wirtschaft (Wandel zur Wissensökonomie) steigt die Nachfrage nach städtebaulich ansprechenden Gewerbegebieten mit urbanen Qualitäten.

Die **tatsächliche Nachfrage nach Gewerbeflächen** in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg kann durch eine Auswertung der beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte registrierten Kauffälle ermittelt werden (siehe Tabelle 20). Im Betrachtungszeitraum des **Integrierten Gewerbeflächenkonzept (2020)** von 2009 bis 2018 wurden 25 Kauffälle in Bezug auf unbebautes Gewerbeland registriert. Die durchschnittliche Zahl von 2,5 Grundstücksverkäufen pro Jahr spricht für eine geringe Marktdynamik. Im Jahresverlauf sind allerdings starke Schwankungen festzustellen. Von 2014 bis 2018 wurden 20 Kauffälle verzeichnet, 9 Kauffälle allein in 2018. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 11,4 ha. Das entspricht einem Durchschnittswert von 1,1 ha pro Jahr. Unterteilt in zwei Zeitabschnitte betrug der Flächenumsatz von 2009 bis 2013 noch 0,5 ha pro Jahr und von 2014 bis 2018 1,8 ha pro Jahr.

Mehr als die Hälfte der Kauffälle (56 %) ging auf private Verkäufer (Privatpersonen und Firmen) zurück. In 36 % der Fälle trat die Stadt als Verkäufer auf, in 8 % der Fälle war eine Wohnungsgesellschaft Grundstücksverkäufer.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall für Gewerbebauland betrug im Betrachtungszeitraum 4.376 m². Die eher kleinteilige Gewerbeflächennachfrage ist ein Hinweis auf eine überwiegende Nachfrage durch kleine und mittelständische Unternehmen meist lokaler bzw. regionaler Herkunft. Dies entspricht dem bundesweiten Trend, bei dem kleine und mittlere Unternehmen, v. a. Handwerksbetriebe und Logistikunternehmen, aus einem Umkreis von 20 bis 30 km Gewerbegrundstücke mit einer Größe von 2000 bis 6000 m² nachfragen. Überregionale Ansiedlungen dagegen betreffen überwiegend Logistik- und großflächige Handelsbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen.

Bestätigt wird diese Annahme durch die Auswertung der Anfragen für Gewerbeflächenkäufe bei der Stadt als Flächeneigentümer. Von 2018 bis 2020 wurden 17 Anfragen für insgesamt 17,9 ha Gewerbefläche gestellt. Die Anfragen bezogen sich überwiegend auf kleinere Gewerbegrundstücke und resultierten zu über 2/3 aus dem städtischen Unternehmensbesatz. Etwa jede dritte Anfrage führte zu einem Kaufabschluss.

Im Bereich der bebauten Gewerbegrundstücke konnten 29 Kauffälle im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2018 registriert werden. Das entspricht 2,9 Kauffällen pro Jahr. Wobei auch hier wieder eine starke Variation in den Jahren zu beobachten ist, so dass kein Trend ableitbar ist. Die Hälfte der Käufer wurden der allgemeinen Nachfragegruppe Gewerbe zugeordnet, 37,5 % dem Handel und 12,5 % den Industrie- und Produktionsunternehmen. Insgesamt wurden 12,8 ha umgesetzt. Das entspricht 1,3 ha pro Jahr.

Das Umsatzverhältnis von unbebauten zu bebauten Gewerbeflächen beträgt 1,0 zu 1,1 und spricht für einen relativ entspannten Gewerbeflächenmarkt. Bei einer deutlichen Knappheit an unbebauten Gewerbeflächen, würden verhältnismäßig mehr bebaute Gewerbeflächen umgesetzt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gewerbeflächennachfrage in Neubrandenburg überwiegend aus der Fortentwicklung des bestehenden Unternehmensbesatzes resultiert. Großansiedlungen sind eher die Ausnahme. Ein Flächenangebot in geeigneter Qualität und

Quantität kann die Attraktivität Neubrandenburgs für ansiedlungsinteressierte Unternehmen von außerhalb erhöhen.

Tabelle 20: **Vermarktungsgeschehen unbebauter und bebauter Gewerbegrundstücke**

	unbebautes Gewerbeland		bebaute Gewerbegrundstücke	
	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha
2009 - 2013	5	2,5	13	7,8
2014 - 2018	20	8,9	16	5,1
2009 - 2018	25	11,4	29	12,9
Durchschnittswert pro Jahr	2,5	1,1	2,9	1,3

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Integriertes Gewerbeflächenkonzept Georg Consulting (2020), eigene Darstellung

7.3 Flächenbedarf

In der Vergangenheit hat sich der gewerbliche Flächenbedarf in weiten Teilen (mit Ausnahme der Logistik und des Handels) durch die zunehmende Digitalisierung und die damit einhergehende Automatisierung von Arbeitsprozessen von der Beschäftigtenentwicklung entkoppelt. Es zeigt sich vielmehr ein Zusammenhang zwischen Gewerbeflächennachfrage und konjunktureller Entwicklung.

Im **Integrierten Gewerbeflächenkonzept (2020)** wird die zukünftige Gewerbeflächennachfrage daher als verbrauchsgestützter lokalspezifischer Orientierungsrahmen bis 2035 ermittelt. Dieses Ermittlungsverfahren basiert auf der Auswertung der Flächenumsätze für Gewerbebauland, welche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angefragt wurde (vgl. Punkt 7.2). Weitergehend verknüpft Georg Consulting das Ermittlungsverfahren mit unterschiedlichen konjunkturellen Szenarien.

Der reguläre Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird wie folgt ermittelt:

Trendfortschreibung des durchschnittlichen Flächenumsatzes

Durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf (netto) pro Jahr als Referenzwert	1,14 ha
mal 16 Jahre Orientierungszeitraum 2020-2035	18,2 ha

Bruttoinlandsprodukt (BIP)-Szenario

Durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf (netto)	
pro 1 %-BIP-Wachstum als Referenzwert	0,93 ha
mal 16 Jahre Orientierungszeitraum 2020 - 2035 und	
mal durchschnittlich 0,8 % BIP/Jahr	11,9 ha
mal durchschnittlich 1,2 % BIP/Jahr	17,8 ha
mal durchschnittlich 1,6 % BIP/Jahr	23,8 ha

Durch Abgleich des durch Trendfortschreibung ermittelten Flächenbedarfs mit dem mittleren BIP-Szenario wird ein perspektivischer Bedarf an gewerbliche Bauflächen in Höhe von 17,8 ha Nettofläche (reine Grundstücksfläche) bzw. 23,7 ha Bruttofläche (Fläche mitsamt Nebenflächen für Erschließung, Parken, Grün etc.) ermittelt.

Ein Sonderbedarf an Gewerbeflächen entsteht durch erforderliche Verlagerungen von Gewerbebetrieben. Durch die geplante Umwidmung von Teilen des Gewerbestandortes Am Stargarder Bruch in ein mischgenutztes urbanes Gebiet (siehe Punkt 8 gemischte Bauflächen) entsteht ein perspektivischer Umlagerungsbedarf von ca. 2,0 ha Bruttofläche bzw. 1,5 ha Nettofläche. Weitere Verlagerungsbedarfe entstehen voraussichtlich infolge des Aus-

baus der Umgehungsstraße B 96/B104 im Gewerbegebiet Warliner Straße in Höhe von ungefähr 4,9 ha Bruttofläche bzw. 3,7 ha Nettofläche. Die entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Warliner Straße“ befindet sich derzeit im Verfahren. Für die Neuordnung der Gewerbegebiete Warliner Straße (6,3 ha brutto/4,7 ha netto) und Ihlenfelder Straße (3,9 ha brutto/2,9 ha netto) werden weitere Flächen benötigt, die als Sonderbedarf zu dem regulären Bedarf hinzugerechnet werden.

Die sich daraus ergebene Berechnung für den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf ist in Tabelle 21 dargestellt. In der Summe ergibt sich ein Gewerbeflächenbedarf in Höhe von **30,6 ha Nettofläche** bzw. **40,8 ha Bruttofläche**, um die zu erwartende Nachfrage durch Unternehmenserweiterungen, -verlagerungen oder Neuansiedlungen bedienen zu können.

Tabelle 21: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs 2035

	Gewerbeflächenbedarf	
	(netto)	(brutto)
regulärer Bedarf	17,8 ha	23,7 ha
Verlagerungsbedarf RWN	1,5 ha	2,0 ha
Zwischensumme	19,3 ha	25,7 ha
Verlagerungsbedarf Umgehungsstraße und Neuordnung Gewerbegebiet Warliner Straße	8,4 ha	11,2 ha
Verlagerungsbedarf Neuordnung Gewerbegebiet Ihlenfelder Straße	2,9 ha	3,9 ha
Summe	**30,6 ha**	**40,8 ha**

Quelle: Integriertes Gewerbeflächenkonzept (2020) Georg Consulting, eigene Darstellung, aktualisiert mit Stand 31.12.2024

Aktuell (Stand 31.12.2024) stehen im Stadtgebiet noch **92,5 ha** netto zur Verfügung (vgl. Kapitel 7.1). Von diesen Restgrundstücken befinden sich allerdings nur **15,3 ha** Nettofläche in kommunaler Hand und stehen somit kurzfristig dem Markt zur Verfügung. Rein rechnerisch besitzt die Stadt somit ein ausreichendes Flächenpotenzial. Im Hinblick auf qualitative Gesichtspunkte und die tatsächliche Verfügbarkeit ergibt sich aber eine relative Flächenknappheit. Neben der Mobilisierung von bestehenden Restflächen werden deshalb Flächenreserven für Erweiterungen, Verlagerungen und ein ergänzendes Flächenangebot in geeigneter Qualität und Quantität für ansiedlungsinteressierte Unternehmen von außerhalb benötigt.

7.4 Leitsätze und Flächenausweisung

Die Bereitstellung eines attraktiven und qualitativ wie quantitativ ausreichenden Gewerbeflächenangebots für Unternehmensansiedlungen, -erweiterungen und -verlagerungen sind von zentraler Bedeutung für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt und der gesamten Region.

Laut aktuellem **Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg 2035+** sind bei der Gewerbeflächenentwicklung folgende Handlungsziele für die Gewerbeflächenentwicklung zu beachten:

- Gewerbeflächen grün und nachhaltig entwickeln
- Strategischen Flächenerwerb von Schlüsselgrundstücken für mehr kommunalen Handlungsspielraum forcieren
- Weiterentwicklung der strategischen Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung
- Mobilisierung von Restflächen, (Re)Aktivierung vorhandener Flächenreserven sowie Altstandorte
- Infrastrukturelle Erschließung von Gewerbebrachen
- Energetische und technologische Transformation der Bestandsgewerbegebiete hin zu grünnachhaltigen und nachfrageorientierten Gewerbegebieten
- Image- und Standortprofilierung fördern

Die Revitalisierung durch Aufwertung und Neuordnung von mindergenutzten Altgewerbestandorten, wie die Gewerbegebiete Ihlenfelder Straße, Warliner Straße und Monckeshof, stellt die oberste Prämisse bei der Gewerbeflächenentwicklung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg dar. Die Revitalisierung von Industriebrachen sowie die Nachverdichtung in gewachsenen Bestandsgebieten, wie Fritscheshof und Weitin/Neubrapharm hat mit dem Ziel zu erfolgen, kommunale Ressourcen wie Grund und Boden sowie die anliegende Infrastruktur effektiv zu nutzen und damit gleichzeitig potenziellen Investoren ein attraktives, wachstumsorientiertes Stadtbild/Image zu vermitteln.

Durch strategischen Flächenerwerb kann zudem die Marktverfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen gesteigert und der städtische Handlungsspielraum bei der Gewerbeflächenentwicklung erweitert werden. Dies bezieht sich sowohl auf Schlüsselgrundstücke mit zentraler Bedeutung für die Erschließung eines Gewerbegebietes als auch auf Bauerwartungsland und erforderliche Ausgleichsflächen.

Um eine ausreichende quantitative wie qualitative Versorgung mit Gewerbeflächen in Neubrandenburg bis ins Jahr 2035 sicherstellen zu können, sollten neben der Wiedernutzbarmachung bzw. Mobilisierung von Restflächen auch weitere Erweiterungsflächen vorgehalten werden. Insbesondere werden größere, frei verfügbare Gewerbeflächen für die überregionale Nachfrage oder für größere Unternehmen benötigt.

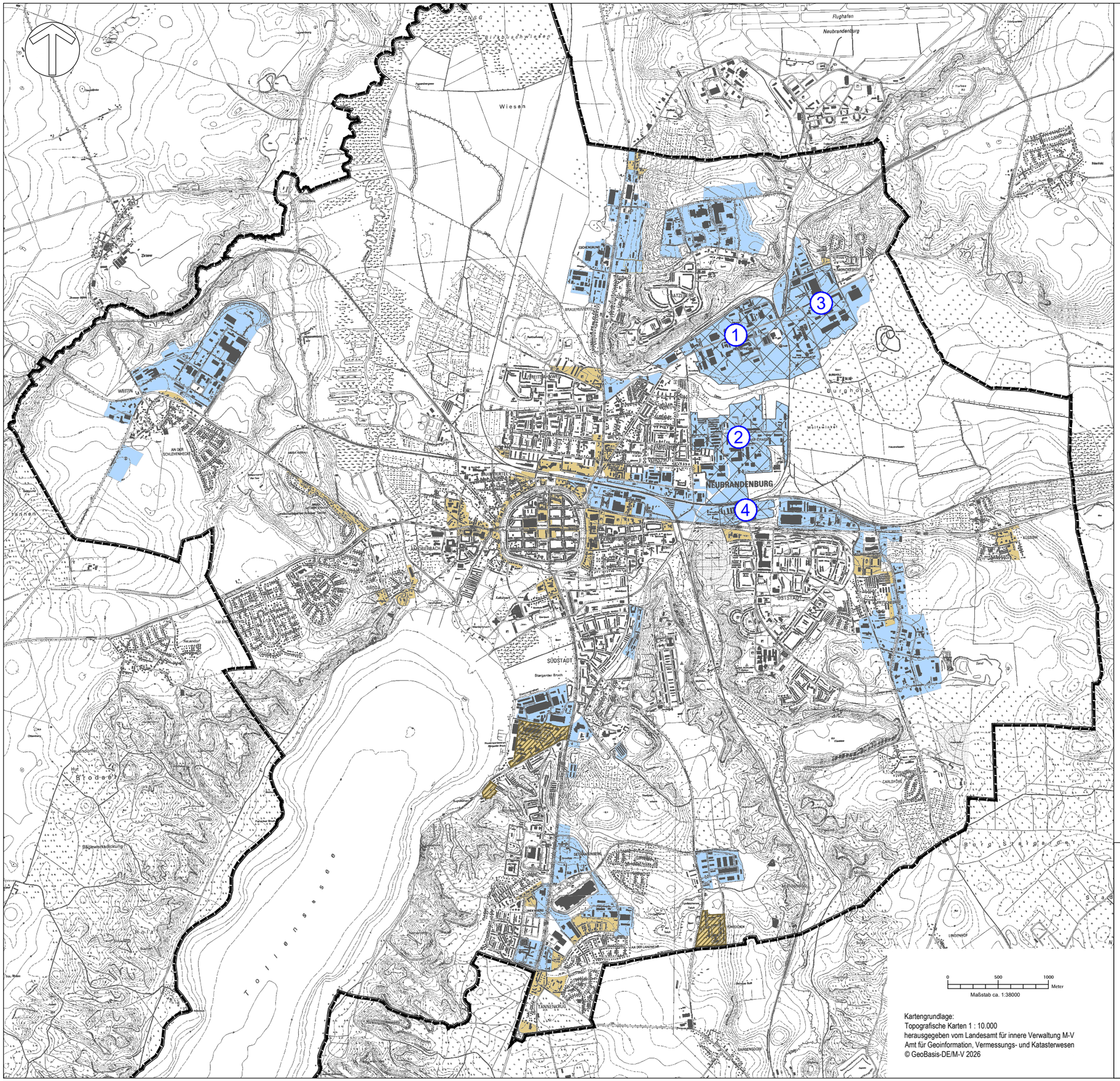
Im **Integrierten Gewerbeflächenkonzept (2020)** wurden die potenziellen gewerblichen Erweiterungsgebiete *Fünfeichen (ehemaliger Kasernenstandort)* und *Weitin-Stadtblick* (in Angliederung an Weitin/Neubrapharm) untersucht.

Im Ergebnis der Standortprüfung soll für die ehemalige *militärische Liegenschaft Fünfeichen* von einer gewerblichen Nachnutzung Abstand genommen werden. Nachteilig für eine Entwicklung zum Gewerbestandort sind die relativ große Entfernung zur A20, die vorhandene Bebauung (Mehraufwand bzw. Nutzungseinschränkung) sowie die ungeordnete innere Erschließung. Vielmehr soll das Gebiet, gemäß den Ausführungen in Kapitel 6.4, als Wohnbauland bzw. als gemischte Baufläche dargestellt und entwickelt werden.

Als langfristiges Erweiterungsgebiet für eine gewerbliche Großansiedlung sollte gemäß Gewerbeflächenkonzept der Standort *Weitin-Stadtblick* im Westen der Stadt vorgehalten werden. Allerdings wurden bei tiefergehender Standortprüfung erhebliche Restriktionen bezüglich des Schutzes und der Daseinsvorsorge für die Trinkwasserversorgung der Stadt festgestellt. Die gesamte Fläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der Wasserfassung III „Neubrandenburg Krappmühle“. In dieser ist laut Wasserschutzgebietsverordnung Neubrandenburg die Ausweisung neuer Baugebiete, insbesondere von Gewerbe- und Industriegebieten verboten. Eine Ausnahme für die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes konnte von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte nicht in Aussicht gestellt werden. Somit steht der Stadt derzeit kein großflächiger Reservestandort zur Verfügung.

Um zukünftig geeignete Gewerbeflächen anbieten zu können und damit in der Region als Gewerbestandort wettbewerbsfähig zu bleiben, steht folglich die *Mobilisierung von Restflächen und die (Re)Aktivierung vorhandener Flächenreserven sowie Altstandorte*, auch durch strategischen Flächenerwerb seitens der Stadt, im Fokus der Gewerbeflächenentwicklung.

Im **Beiplan Nr. 8 „Gewerbe“** werden der Bestand und die Planung der gewerblich genutzten Bauflächen (gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen) in einer Übersicht dargestellt.



gewerbliche Bauflächen

Bestand

gemischte Bauflächen

Bestand

Umnutzung ehemaliger gewerblicher Bauflächen bzw. Sondergebietsflächen

Maßnahmeräume (Schwerpunkte)

Neuordnung bzw. Verdichtung des Bestandes

1 Gewerbegebiet Ihlenfelder Straße

2 Gewerbegebiet Warliner Straße

3 Gewerbegebiet Monckeshof und Altes Reifenwerk

4 Gewerbegebiet An der Hochstraße

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 8
Gewerbe

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

8 Gemischte Bauflächen

Im Flächennutzungsplan werden die gemischt genutzten Flächen nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Eine weitere Untergliederung der Baugebiete in z. B. Mischgebiete (MI), urbane Gebiete (MU) und Kerngebiete (MK) erfolgt erst in der nächsten Planungsebene, der Bebauungsplanung.

8.1 Ausgangslage und Entwicklungstendenzen

Insbesondere in lärmbelasteten Bereichen an Verkehrstrassen und in eingemeindeten Ortslagen gibt es Wohnungsbestand, der bereits mit gewerblicher Nutzung gemischt ist oder dessen Mischung aus planerischer Sicht wünschenswert ist. Diese Gebiete sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Es sind drei verschiedene Typen zu unterscheiden:

- gemischte Bauflächen mit Kerngebietscharakter und hoher Nutzungsintensität,
- gemischte Bauflächen mit klassischer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, z. B. in den eingemeindeten Ortslagen oder in Innenstadtrandlagen,
- gemischte Bauflächen an Verkehrstrassen.

Mit der neuen Baugebietskategorie urbanes Gebiet (MU, § 6a Baunutzungsverordnung - BauNVO) besteht seit 2017 die Möglichkeit einer noch stärkeren Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Eine gleichgewichtige Verteilung von Wohnen und den anderen Nutzungsarten ist hier, im Gegensatz zu Mischgebieten, nicht zwingend erforderlich. Dadurch besteht die Möglichkeit, mehr Wohnraum sowie eine stärkere Verdichtung im innerörtlichen Bereich zu schaffen. Zur Entschärfung der Immissionskonflikte, die bei einer stärkeren Durchmischung entstehen, wurden die Lärmschutzverordnung und die Sportanlagenlärmschutzverordnung geändert. Dieser Schritt bedeutet eine Abkehr vom Prinzip der Nutzungstrennung und eine Hinwendung zum Trend der Funktionsmischung.

Im Stadtgebiet Neubrandenburgs wurden bereits Teilflächen des Gewerbestandorts An der Landwehr in ein urbanes Gebiet (MU) umgewandelt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“ konnte auf einer bisher ungenutzten Fläche im Innenbereich ein nutzungsgemischter Bereich mit einer räumlichen Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen entstehen, der geprägt ist durch eine teilweise verdichtete Bebauung aus mehrgeschossigen Wohnhäusern mit ca. 220 Miet- und Eigentumswohnungen.

Weitere Bebauungspläne mit dem Ziel der Ausweisung von urbanen Gebieten befinden sich derzeit im Aufstellungsverfahren (siehe nachfolgender Punkt 8.2). Ziel der vermehrten Ausweisung von gemischt genutzten Gebieten, dabei anteilig auch von urbanen Gebieten, ist die Bereitstellung von Wohnungsbaustandorten unter Nutzung von un- bzw. untergenutzten Flächen im Innenbereich und somit eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden im Außenbereich.

8.2 Leitsätze und Flächenausweisung

Der allgemeine Trend hin zur Funktionsmischung statt Funktionstrennung deckt sich mit dem städtebaulichen Leitbild der Stadt (siehe Punkt 4.4.2). Weitere Leitsätze untermauern das Ziel der Funktionsmischung:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Revitalisierung von Brach-/Konversionsflächen),
- Sicherung einer Stadt der kurzen Wege (Stadtteilvernetzung, Sicherung der verbrauchernahen Versorgung),

- Entwicklung vielfältiger Siedlungscharaktere,
- bevorzugte Nutzung von erschlossenen Gebieten für Wohnneubebauung.

Im **Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Neubrandenburg (2019)** wird Funktionsmischung zudem als Maßnahme im Handlungsfeld der Stadtentwicklung (Nr.: SE-3) wie folgt erläutert: „Die Mischung städtebaulicher Funktionen – von Wohnen, Arbeiten, Gemeinbedarf, Versorgung und Erholungs- bzw. Freizeitangeboten – minimiert die Strecke, die im Bedarfsfall täglich mit motorisierten Fahrzeugen zurückgelegt werden muss. Zu Spitzenzeiten erzeugen nicht nur Ein- und Auspendelnde aus dem Stadt-Umland-Raum, sondern zu großen Teilen innerstädtische Pendelnde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das zur Überlastung der Verkehrswege führt. Mit einer Funktionsmischung innerhalb der Stadtviertel und Quartiere kann dem entgegengewirkt werden. Im Rahmen der Nachverdichtung und Neuausweisung von Bauland gilt es mit der vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Mischung städtebaulicher Funktionen zu schaffen."

Die Ausweisung von gemischt genutzten Gebieten trägt dazu bei, die Funktionsmischung (Arbeiten, Wohnen, Freizeit) innerhalb von Quartieren zu ermöglichen. Als Voraussetzung dafür werden im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt. Neben der Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort werden deshalb auch neue gemischte Bauflächen dargestellt, die derzeit bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet werden bzw. für die ein entsprechender Bebauungsplan angestrebt wird.

- Gewerbegebiet Am Stargarder Bruch (südlicher Bereich):

Aktuell wird für die weitere Entwicklung des Gebietes „ehemaliges RWN-Gebiet" ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Parallel hierzu befindet sich die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße" in Aufstellung. Ziel ist die Entwicklung eines Standortes mit gemischter Nutzung aus Wohnen sowie von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

- Ehemalige Kaserne Fünfeichen

Die ehemalige militärische Liegenschaft soll gemäß Punkt 6.4 östlich der Straße Fünfeichen (ehemalige Truppenunterkünfte) im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. Planziel ist eine Mischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung sowie soziale, kulturelle und andere Anlagen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (MU - Urbane Gebiete). Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung (B-Plan Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg - An den Fünfeichener Teichen").

Der Bestand und die Planung der gemischten Bauflächen werden sowohl im **Beiplan Nr. 7 „Wohnen"** als auch im **Beiplan Nr. 8 „Gewerbe"** dargestellt.

9 Zentrenkonzept

9.1 Ausgangslage und Entwicklungstendenzen

Der Ausstattungsgrad, die Dimensionierung und die sich daraus ergebende Hierarchie der Zentren haben entscheidenden Einfluss auf die Stadtgliederung/Stadtstruktur. Dominante zentrengestaltende Funktion hat zumeist der Einzelhandel in Verbindung mit einzelhandelsorientiertem Handwerk. Daneben sind in mehr oder weniger großem Umfang kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Theater, Bibliotheken), Einrichtungen der Dienstleistungen, Gastronomie bzw. des Sports und der Erholung sowie der sozialen Infrastruktur (z. B. Schulen, Jugendeinrichtungen) an der Zentrenbildung beteiligt.

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist durch eine polyzentrische Stadtstruktur gekennzeichnet, d. h. neben der Innenstadt als Hauptzentrum gibt es eine Anzahl von Subzentren unterschiedlicher Dimension und Qualität. War die Ausprägung dieser Struktur noch bis 1990 aufgrund unzureichender Ausstattung der Subzentren (Oststadt, Datzeberg) oder der noch nicht abgeschlossenen Entwicklung (Reitbahnweg) geschwächt, kam es ab 1990 zu einer erheblichen Erweiterung der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen durch Neuerrichtung von Wohngebietszentren in den durch Plattenbauten und größeren Einwohnerkonzentrationen gekennzeichneten Stadtgebieten (Oststadt, Datzeberg, Katharinenviertel, Am Oberbach, Lindenberg-Süd, Südstadt, Broda). Die Entstehung größerer Einzelhandelskonzentrationen mit innenstadtrelevanter Sortimentsstruktur in peripherer Lage (Bethanienberg) bzw. in Form von Wohngebietszentren (besonders Lindetalcenter/Oststadt) führte zu einem Bedeutungsverlust der Innenstadt hinsichtlich ihrer Stellung in der Zentrenhierarchie.

Mit der Eröffnung des Marktplatzcenters und dem Ausbau der Turmstraße konnte die Attraktivität und Wirksamkeit der Innenstadt ab Mitte der 1990er Jahre wieder erhöht werden. Gleichzeitig setzte mit einem umfangreicheren Einzelhandelsangebot bei stagnierender Kaufkraft ein Bedeutungsverlust vieler Stadtteil- und Nahversorgungszentren (besonders Lindetal-, Datze-, Oberbachcenter, aber auch Nahversorger Monckeshof, Lindenberg) ein.

Die demografische Entwicklung (stagnierende bzw. sinkende Bevölkerungszahlen in und um Neubrandenburg, Überalterung der Gesellschaft) sowie das veränderte Einkaufsverhalten (Versorgungseinkauf – Erlebniseinkauf, höhere Mobilität - zunehmende Digitalisierung) führen zunehmend zu einem Umstrukturierungsprozess in der Einzelhandelslandschaft. Dies betrifft sowohl die räumliche Verteilung und den Umfang der Verkaufsflächen als auch strukturelle Veränderungen im Bereich der Betriebsformen und Sortimente.

Um eine wohnungsnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel) sicherzustellen und ein funktionierendes Oberzentrum zu gewährleisten, liegt seit 1999 ein **Zentrenkonzept für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg** vor. Eine erste Überarbeitung unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung erfolgte im Jahr 2009. Das so entstandene kommunale Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben und bildet mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.2019 (Beschlussnr. 698/38/19) die Arbeitsgrundlage zur weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

9.2 Leitsätze und Planung

Die Zentrenstruktur und -hierarchie der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg stützt sich auf die Ausweisung von A-, B-, C- und D-Zentren, die anhand von funktionalen und städtebaulichen Kriterien wie Standort, Sortiment und Angebotsniveau, Versorgungsbereich, Anbieter, sonstige Kriterien wie Dienstleistungsbesatz oder Gastronomie untersucht und bewertet wurden.

Folgende Zentren und Standorte werden definiert:

- **Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (A-Zentrum)**

Definition: Hauptgeschäftszentrum (inner-)städtisches Hauptzentrum, Schwerpunkt der oberzentralen Versorgungsstruktur
Standort: Fußgängerzone mit hoher Aufenthaltsqualität; optimale Erreichbarkeit
Sortiment und Angebotsniveau: geringer Anteil der Nahrungs- und Genussmittelverkaufsfläche, Angebote im Bereich Luxusgüter und im längerfristigen Sortimentsbereich; umfassendes Angebot; vollständiger Branchenmix; hohe Verkaufsflächenanteile in den Sortimenten, Bekleidung und Schuhe; überdurchschnittlich hohe Qualität des Angebots; hohe Qualität der Beratungsleistung
Anbieter: hoher Anteil an spezialisierten Facheinzelhandelsgeschäften und Filialisten
Versorgungsbereich: Einzugsbereich geht deutlich über die Stadtgrenzen hinaus; Versorgung des gesamten Einzugsgebietes
Sonstige Kriterien: multifunktionaler Standort; Ergänzungen in den Bereichen Dienstleistung (Fachärzte, Hauptgeschäftsstellen von Banken und Versicherungen, etc.) und Gastronomie

Das Hauptgeschäftszentrum (A-Zentrum) soll alle zentralen Einrichtungen anbieten, die auch für die Versorgung der Region von Bedeutung sind. Neben dem Einzelhandel in jeglicher Ausprägung, Form und Betriebsgröße, sind es vor allem Einrichtungen des berufsbildenden Schulwesens, der öffentlichen Verwaltung, der Kultur und Freizeit sowie hochrangige private Dienstleistungen, die ein solches Zentrum bestimmen. Für den Einzelhandel bedeutet dies, dass alle Formen des Handels sowie alle Sortimente grundsätzlich zugelassen sind.

Das A-Zentrum deckt sich mit dem Stadtzentrum, der Innenstadt innerhalb der historischen Stadtbefestigung mit Ergänzungsbereichen nördlich am Bahnhofsareal sowie östlich im Bereich des Rathauses.

- **Zentrale Versorgungsbereiche Stadtteilzentren (B-Zentren)**

Definition: ergänzender Schwerpunkt der oberzentralen Versorgungsstruktur
Standort: sehr gute Erreichbarkeit (vor allem für Pkw); Lage an leistungsfähigen und verkehrsgünstigen Standorten; Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsachsen
Sortiment und Angebotsniveau: differenzierte Angebotspalette nach kurz- und mittelfristigem Bedarf; höherwertiges Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel; niederwertiges Angebot in den innenstadtrelevanten Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe); insgesamt guter und differenzierter Branchenmix
Anbieter: hoher Anteil der Vertriebsformen Fachmarkt, Fachmarktzentrum, SB-Warenhaus
Versorgungsbereich: übergeordnete Versorgungsfunktion für das Einzugsgebiet; Versorgung der Zonen I (Nahbereich gemäß Regionalplan) -II (Marktgebiet); sortimentsabhängig bis Zone III (Potenzialgebiet)
Sonstige Kriterien: kostengünstiges Parkplatzangebot; publikums- und frequenzorientierte Dienstleister (Reisebüro, Sonnenstudio; etc.)

Die Stadtteilzentren (B-Zentren) bieten in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung mit mittel- und langfristigen Sortimentsgruppen sowie höherwertige Dienstleistungsangebote, eine gute Ausstattung mit Fach- und Allgemeinärzten sowie den Anschluss an kulturelle und wissenschaftliche Einrichtungen. Auf den Einzelhandel bezogen sind die B-Zentren so ausgestattet, dass auch eine überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit allen Bedarfsgütern des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs möglich ist.

Im Stadtgebiet Neubrandenburgs werden das Bethaniencenter und das Lindetalcenter der Kategorie B-Zentrum zugeordnet.

- **Zentrale Versorgungsbereiche Stadtteilversorgungszentren (C-Zentren)**

Definition: städtebaulich integriertes Versorgungszentrum in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Stadtteil
Standort: sehr gute Erreichbarkeit (auch zu Fuß und mit dem Fahrrad); Lage in unmittelbarer Nähe zum Verbraucher (Laufweiten zwischen 500 und 1.200 m)
Sortiment und Angebotsniveau: meist unvollständiges Einzelhandelsangebot; Schwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie beim kurzfristigen Bedarf; niederwertiges Angebot bei den innenstadtrelevanten Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe)
Anbieter: hoher Anteil der Vertriebsformen Verbrauchermarkt, Supermarkt und Discounter; vereinzelt spezialisierte Fachmärkte und Fachgeschäfte
Versorgungsbereich: Versorgungsebene sind die jeweiligen Stadtteile
Sonstige Kriterien: ergänzende Angebote durch Dienstleister (Bankfilialen, Ärzte, Friseur, Postfiliale etc.)

Die Stadtteilversorgungszentren (C-Zentren) umfassen meist Dienstleistungsbetriebe der unteren Stufe (Postagentur, Bankfiliale, etc.) und finden sich in der Regel in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten. Ein adäquates Angebot an Gastronomie und Freizeiteinrichtungen runden das Bild ab. Die C-Zentren dienen in erster Linie der Einzelhandelsversorgung des Stadtteils. Neben den Gütern des täglichen Bedarfs sind auch Angebote im periodischen Bedarf vorzuhalten.

Die Einzelhandelsschwerpunkte Am Oberbach, Datzeberg, Katharinenviertel und Traberallee sind dieser Kategorie zuzuordnen.

- **Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren (D-Zentren)**

Definition: städtebaulich integrierte, untergeordnete Geschäftslage eines Wohnsiedlungsbereiches
Standort: sehr gute Erreichbarkeit (vor allem zu Fuß und mit dem Fahrrad); Lage meist innerhalb geschlossener Wohnsiedlungslagen
Sortiment und Angebotsniveau: unvollständiges Einzelhandelsangebot; Schwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie beim kurzfristigen Bedarf
Anbieter: hoher Anteil der Vertriebsformen Supermarkt und Discounter
Versorgungsbereich: Wohnquartiere
Sonstige Kriterien: ergänzende Angebote durch Dienstleister (u. a. Friseur, Postfiliale, etc.)

Die Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die unterste Stufe der Hierarchie und dienen der wohnstandortnahen (fußläufigen) Versorgung der Quartiersbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Einzelhandelsstandorte in Broda (Brodaer Höhe), der Burgholzstraße, der Einsteinstraße, auf dem Lindenberg, in der Salvador-Allende-Straße, der Bergstraße, der Kaufhof Süd, in der Kranichstraße und der Straußstraße gelten als D-Zentren.

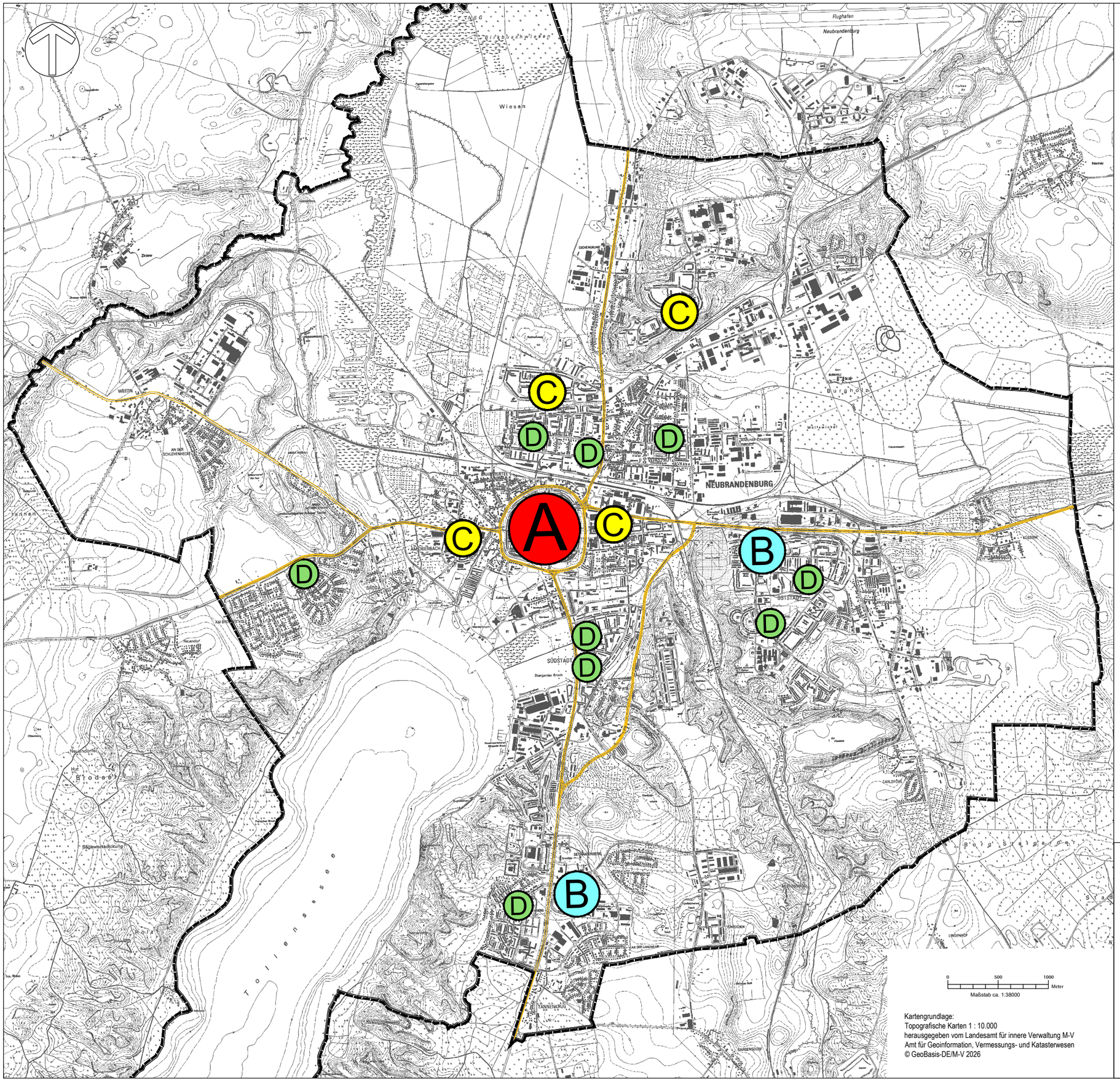
Zusätzlich zu den definierten zentralen Versorgungsbereichen werden im aktuellen Einzelhandelskonzept 2018 weitere Einzelhandelsstandorte als **Versorgungsstandorte für Lebensmittel (integriert bzw. nicht integriert)** aufgeführt. Hierbei handelt es sich meist um solitäre Lebensmittelversorgungsstandorte mit unmittelbarem fußläufigem Anschluss an Wohnstandorte (integrierte Lage) bzw. mit autokundenorientierter Lage, ohne direkten, fußläufigen Anschluss an Wohnstandorte (nicht integriert). Sie ergänzen und unterstützen das Netz aus C- und D-Zentren, können diese jedoch auch gefährden.

Eine weitere Kategorie, die nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen gehört, stellen die **dezentralen Fachmarktstandorte** dar. Diese haben ihren Schwerpunkt im langfristigen Sortimentsbereich (v. a. Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Teppiche, u. ä.) und befinden sich grundsätzlich an autokundenorientierten Standorten und sind nicht in das Siedlungsgefüge integriert.

Zukünftige Planungen und Standortentscheidungen sollen sich an folgenden **Leitsätzen** orientieren:

- Entwicklung eines hierarchischen Zentrenkonzeptes mit Schwerpunkt auf einer zielgerichteten Innenstadtentwicklung
- Innenstadtentwicklung (A-Zentrum): u.a. Verdichtung und Konzentration auf den Haupteinkaufsbereich, Sicherung und weitere Aufwertung der Aufenthaltsqualität, bauliche Verbesserungen, Spezialisierung des Facheinzelhandels, Lenkung des Passantenstroms, aktive Ansiedlungspolitik, etc.
- Entwicklung und Sicherung der Funktion der B-Zentren: Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe, nur Anpassungen in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, qualitative Verbesserungen in Sortimenten und Service sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs
- Entwicklung der C- und D-Zentren: Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, Erhalt des Branchenmix
- Modernisierung der Handelsstruktur: Unterstützung der Betriebe bei Modernisierungs- und Umbauvorhaben; Sensibilisierung der Händler auf Grundlage der Bevölkerungsprognose u. a. Zielgruppenwechsel, Optimierung der Selbstpräsentation, Verbesserung des Marktauftritts, etc.
- Konzentration der Funktion Handel auf die Zentren und Bestandsstandorte: Vermeidung weiterer dezentraler Standorte, Ablösung nicht-integrierter Standorte zugunsten von Standorten innerhalb der Zentren
- Dezentrale Fachmarktstandorte: Bestandsschutz; Flächenveränderungen an diesen Standorten sollten sich auf die Sortimente Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Teppiche und Gartenartikel beschränken; Sortimentsanpassungen sind unbedingt auf Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz zu prüfen; an diesen Standorten sind keine Betriebe der Nahversorgung oder des kurzfristigen Bedarfs anzusiedeln
- Sicherung der Versorgungsstandorte für Lebensmittel: Bestandsschutz; Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs

Das beschriebene Zentrenmodell ist im **Beiplan Nr. 9 „Zentren**“ graphisch dargestellt und zusammen mit dem Einzelhandelskonzept auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als planerische Grundlage und Zielvorgabe anzuwenden. Im Hauptplan (M 1:10.000) erfolgt keine gesonderte Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche - diese sind sowohl auf Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder in Sondergebieten zu sichern und zu entwickeln.



Zentrenstruktur/-hierarchie

A — A-Zentrum
Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt

B — B-Zentren
Zentrale Versorgungsbereiche
Stadtteilzentren

C — C-Zentren
Zentrale Versorgungsbereiche
Stadtteilversorgungszentren

D — D-Zentren
Zentrale Versorgungsbereiche
Nahversorgungszentren

Quelle: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg, 2018

0 500 1000 Meter
Maßstab ca. 1:38000

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 9
Zentren

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

10 Sondergebiete

Im Flächennutzungsplan werden die Sonderbauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sondergebiete (SO) dargestellt. Es handelt sich ausschließlich um Sonstige Sondergebiete i. S. v. § 11 BauNVO.

Die Flächenabgrenzung und Bezeichnung erfolgen entsprechend der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bzw. der tatsächlichen Nutzung. Die Tabelle 22 zeigt eine Übersicht aller Sondergebiete. Es handelt sich zum Teil um großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie zum Beispiel das Lindetalcenter in der Oststadt, das Bethaniencenter auf dem Lindenberg und einen Lebensmitteldiscounter in Weitin. Darüber hinaus sind verschiedene großflächige Gemeinbedarfseinrichtungen als Sondergebiete dargestellt, wie beispielweise das Pflegeheim sowie das Klinikum in der Oststadt, die Hochschule am Oberbach und das Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle im Lindetal.

Weitere Sondergebietsdarstellungen betreffen Sportanlagen wie die Schießsportanlage im Burgholz und die Sportanlagen auf dem Datzeberg. Im Stadtgebiet Neubrandenburgs befindet sich zudem ein Sondergebiet für Photovoltaikanlagen (Fritscheshof, Am Carlshöher Wald).

Das Sondergebiet „Bund“ bezieht sich auf die Tollensekaserne in Fünfeichen. Da die militärische Nutzung der Kaserne Fünfeichen aufgegeben wurde, wurde die Flächenausdehnung des Sondergebietes um diesen Bereich reduziert. Aufgrund der Nutzungsaufgabe der Justizvollzugsanstalt auf dem Lindenberg entfällt das frühere Sondergebiet „JVA“ gänzlich.

Der Sitz von bedeutenden Landesbehörden wie Finanzamt, Landesamt für Gesundheit und Soziales, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) auf dem Lindenberg (Neustrelitzer Straße/Kirschenallee) wird als Sondergebiet „Behördenzentrum“ dargestellt. Die Fläche für den Neubau des Polizeipräsidiums ist mit inbegriffen.

Zur Sicherung und Entwicklung von gesamtstädtischen und überregionalen Potenzialen für die Funktionen Sport, Tourismus, Freizeit und Messen sind Sondergebiete in der näheren Umgebung des Tollensesees dargestellt (Augustabad, Stargarder Bruch, Kulturpark/Jahnsportforum). Vorhandene Flächenpotenziale sollen vorrangig zur Absicherung oberzentraler Bedarfe bzw. Funktionen genutzt werden.

Das frühere Sondergebiet „Erlebnisbad/Therme“ wird im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt, da die Umsetzung des Vorhabens an dem Standort an der Neuendorfer Straße nicht mehr verfolgt wird. Für den Neubau einer Schwimmhalle in Neubrandenburg wurde ein Standortvergleich durchgeführt, bei dem der Standort Weidenweg im Bereich des derzeitigen Parkplatzes am Stargarder Tor favorisiert wird (Beschluss Nr. STV 21/14/2022 vom 03.02.2022). Aus diesem Grund soll der B-Plan Nr. 39.1 „Vier-Tore-Therme“ aufgehoben werden.

Tabelle 22: Sondergebiete

Bezeichnung des Sondergebiets	**Lage, aktuelle Nutzung/Bebauungsplan (B-Plan) bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan (vhb. B-Plan)**
Autohaus	Eschengrund, B-Plan Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“
Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt	Eschengrund, B-Plan Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“
Behinderteneinrichtung	Jahnviertel, R.-Blum-Straße (Förderzentrum)
Behördenzentrum	Lindenberg, Behördenzentrum
Bund	Fünfeichen, Tollensekaserne (Bundeswehr)
Einkaufs- und Dienstleistungszentrum	Oststadt Lindetalcenter, vhb. B-Plan Nr. 4 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Oststadt-Center“
Einkaufszentrum	Bethanienberg, Bethaniencenter, B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“
Einzelhandel	Ihlenfelder Vorstadt, B-Plan Nr. 121 „Einzelhandel Burgholzstraße“
Einzelhandel	Fritscheshof, B-Plan Nr. 1 „Fritscheshof-Nord“
Erholungs- und Freizeitanlage	Kulturpark, Bebauungsplan Nr. 90.1 „Badehaus“
Forschung	Broda Neukrug, B-Plan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ im Verfahren
Großflächiger Einzelhandel	Weitin, vhb. B-Plan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“
Großflächiger Möbelmarkt	Tannenkrug, B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“
Hochschule	Oberbachviertel
Kinder- und Jugendzentrum	Lindetal, B-Plan Nr. 49 „Kinder- und Jugendzentrum Hinterste Mühle“
Klinikum	Oststadt, Klinikum
Möbelfachmarkt	Brauereiviertel, 1. Änderung des B-Plans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ im Verfahren
Nahversorgungszentrum	Oststadt, vhb. B-Plan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“
Pflegeeinrichtung	Südtstadt, vhb. B-Plan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“, 4. Änderung
Pflegeheim	Oststadt, Ameisenweg Pflegeheim
Photovoltaikanlage	Fritscheshof, vhb. B-Plan Nr. 40 „Fritscheshof-Am Carlshöher Wald“
Photovoltaikanlage	Industriegebiet, vhb. B-Plan Nr. 50 „Photovoltaikanlage Am Datzeberg“ im Verfahren
SB-Warenhaus	Kaufland, vhb. B-Plan Nr. 32 „Citti-Markt Oststadt“
Schießsportanlage	Burgholz, B-Plan Nr. 101 „Schießsportanlage Burgholz“
Sportanlagen	Datzeberg, O.-Reinhardt-Weg, B-Plan Nr. 5 „Datzeberg-Nordost“
Sport, Freizeit, Erholung	Südstadt, B-Plan Nr. 87 „Stargarder Bruch-Nord“
Sport, Freizeit, Messe	Jahnsportforum, B-Plan Nr. 90.2 „Parkstraße“
Therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe	Eschengrund, B-Plan Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“
Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung	Augustabad, B-Plan Nr. 75 „Fontanehof“
Tourismus- und Wassersportzentrum	Südstadt, 15. Änd. FNP, B-Plan Nr. 32.5 „Tollenseeufer – Augustastraße“ im Verfahren
Versorgungsstandort	Brauereiviertel, 1. Änderung des B-Plans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ im Verfahren

11 Flächen für den Gemeinbedarf

11.1 Darstellungserfordernis

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a BauGB kann im Flächennutzungsplan insbesondere die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt werden.

Die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen sind dem Bereich der „sozialen Infrastruktur“ zuzurechnen. Dazu gehören „Wohnfolgeeinrichtungen“, die in jedem Wohngebiet möglichst zu Fuß erreichbar sein sollten, wie z. B. Kindertagesstätten und Grundschulen. Gemeinschaftseinrichtungen und Geschäfte bilden zusammen die Zentren der Grundversorgung für die Stadtteile.

Gemeinbedarfseinrichtungen lassen sich nach der Baunutzungsverordnung in allen Baugebieten und bei entsprechenden Voraussetzungen auch im Außenbereich einordnen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in allen Stadtgebieten ist sowohl die weitgehende Sicherung der vorhandenen Potenziale als auch die Berücksichtigung des zu erwartenden Bedarfs an Flächen für die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Gemeinbedarfseinrichtungen eine zwingende Voraussetzung.

Um dieser Zielstellung gerecht zu werden, sind die wesentlichsten Gemeinbedarfseinrichtungen (Einschränkungen nach Größe der Einrichtungen) im Flächennutzungsplan sowie in thematischen Beiplänen symbolhaft dargestellt. Man unterscheidet zwischen übergeordneten Gemeinbedarfseinrichtungen (Hochschulen, Forschungseinrichtungen, Krankenhäuser, Verwaltungen, Polizei, Militär), Einrichtungen des wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs (Kindertagesstätten, Grundschulen, Spielplätze, Jugendfreizeiteinrichtungen) sowie Einrichtungen mit besonderer Zweckbestimmung (z. B. Messegelände).

Neben den städtisch bedeutsamen Gemeinbedarfseinrichtungen für Ausbildung, Soziales und Gesundheitsfürsorge, Kultur und Freizeit sowie sonstige Zwecke werden flächenmäßig bedeutsame Einrichtungen berücksichtigt, die aus der Funktion der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum resultieren.

11.2 Übergeordnete Gemeinbedarfseinrichtungen

Die übergeordneten Gemeinbedarfseinrichtungen sind von gesamtstädtischer bzw. regionaler und teilweise überregionaler Bedeutung.

Hochschule Neubrandenburg - University of Applied Sciences

Die im Jahr 1991 gegründete Hochschule Neubrandenburg ist die bedeutendste Bildungseinrichtung der Stadt und damit ein wichtiger Standortfaktor für das Oberzentrum Neubrandenburg. Als Landeseinrichtung hat sie regionale und überregionale Bedeutung. Der Hochschul-Campus umfasst den überwiegenden Teil der Einrichtungen und Gebäude der Hochschule sowie des Studierendenwerks Greifswald/Außenstelle Neubrandenburg (vier Studentenwohnheime mit je 100 Ein-Bett-Zimmern sowie Mensa).

Die Hochschule bietet Bachelor- und Masterstudiengänge in sozial- und erziehungswissenschaftlichen, gesundheits- und pflegewissenschaftlichen Fachrichtungen sowie in den Bereichen Agrarwirtschaft, Lebensmitteltechnologie, Geoinformatik, Geodäsie und Messtechnik sowie Landschaftsarchitektur und Naturschutz und Landnutzungsplanung für derzeit rund

2.100 Studierenden an. Als wissenschaftliches Zentrum der Region hat die Hochschule Neubrandenburg Kompetenzfelder in den Bereichen angewandte Forschung, Entwicklung und Wissenstransfer ausgebildet und ist Partnerin der Region, wenn es um Bildung, Weiterbildung sowie um Regional- und Kommunalentwicklung geht. Sie erfüllt eine wesentliche Funktion zur Generierung von hochwertig ausgebildeten Fachkräften für die Unternehmen in der Region.

Laut aktuellem Regionalen Raumentwicklungsprogamm sollen die Hochschule Neubrandenburg und die im Oberzentrum Neubrandenburg ansässigen Forschungseinrichtungen weiter gestärkt, ausgebaut und mit der Wirtschaft vernetzt werden.

Der Erweiterungsbedarf ist im Wesentlichen im direkten Umfeld der vorhandenen Einrichtungen realisiert. Neben dem vollzogenen Neubau von zwei Laborgebäuden steht eine Erweiterungsfläche nördlich des Hauptgebäudes zur Verfügung.

Die gegenwärtig vorhandenen ca. 400 Internatsplätze (überwiegend Einbettzimmer) decken den Bedarf für ca. 19 % der Studenten. Es wird auf eine zunehmende Wohnraumversorgung für studentische Belange durch die in Neubrandenburg ansässigen Wohnungsunternehmen und Privatvermieter orientiert. Zum Beispiel gibt es ein privat organisiertes Studentenwohnheim in der Fritz-Reuterstraße (Jahnviertel) mit 42 Zimmern.

Das Hochschulgelände wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Hochschule“ dargestellt.

Forschungseinrichtungen

Ansiedlung und Förderung von innovativen Unternehmen und Forschungseinrichtungen sind eine wichtige und unverzichtbare Voraussetzung für die wirtschaftliche Stärkung Neubrandenburgs und der Region. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg verpflichtet sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten um Hilfestellung bei der Etablierung entsprechender Einrichtungen und Unternehmen. Die dazu erforderlichen Flächen sind im Stadtgebiet in geeigneter Lage bereitzustellen.

Zentrum für Ernährung und Lebensmitteltechnologie gGmbH (ZELT):

Im ZELT kooperieren Forschung und Ernährungswirtschaft seit 1997. Die gemeinnützige Gesellschaft dient in erster Linie der Förderung von Forschungs- und Entwicklungsvorhaben sowie des Technologie- und Wissenstransfers zwischen Wissenschaft und Wirtschaft auf dem Gebiet der Agrar- und Ernährungswirtschaft, insbesondere der Lebensmitteltechnologie. Der Zweck der Gesellschaft wird durch den Betrieb des Instituts für Ernährung und Lebensmitteltechnologie in Neubrandenburg als eine Forschungs- und Entwicklungseinrichtung auf dem Gebiet der Ernährungswirtschaft mit Statusanerkennung durch den Bund, das Land Mecklenburg-Vorpommern und als Einrichtung an der Hochschule Neubrandenburg im Sinne des § 95 Landeshochschulgesetz M-V verwirklicht. Die Gesellschaft unterstützt dabei die Hochschule Neubrandenburg in Lehre, Weiterbildung und bei Forschungs- und Entwicklungsvorhaben. Der Standort in der Seestraße wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Forschung“ dargestellt.

Berufliche Schulen

An den beruflichen Schulen können sich die Jugendlichen auf einen Beruf vorbereiten, einen Beruf erlernen oder sie nutzen die Möglichkeit, schulische Abschlüsse wie die Berufsreife oder das Abitur zu erwerben.

Für die beruflichen Schulen im Stadtgebiet Neubrandenburgs gilt der Schulentwicklungsplan (Teil B - berufliche Schulen) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, welcher auch

Schulträger ist. Derzeit (Stand Dezember 2024) gibt es in Neubrandenburg zwei berufliche Schulen in öffentlicher Trägerschaft:

- Regionales Berufliches Bildungszentrum Neubrandenburg Gesundheit, Sozial- und Sonderpädagogik, Technik - RBB GeSoTec, Standort Sponholzer Straße
- Regionales Berufliches Bildungszentrum Wirtschaft und Verwaltung Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (beinhaltet das Fachgymnasium und die Fachoberschule in den Bereichen Sozialpädagogik und Wirtschaft), Standort Rasgrader Straße

Zur Sicherung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten beider Einrichtungen erfolgt im Hauptplan eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche „Bildungseinrichtung/Schule“.

Berufsbildungseinrichtungen anderer Schulträger sind z. B. das Bildungsinstitut für Umweltschutz und Wasserwirtschaft Neubrandenburg e.V., das Berufsfortbildungswerk Gemeinnützige Bildungseinrichtung des DGB GmbH (bfw) und ecolea - Private Berufliche Schule Neubrandenburg.

Förderschulen

Schülerinnen und Schüler mit sonderpädagogischem Förderbedarf werden an Förderschulen unterrichtet, sofern ihre Ausbildung im gemeinsamen Unterricht an allgemeinbildenden Schulen nicht hinreichend möglich ist. Förderschulen können die Jahrgangsstufen 1 bis 10 umfassen.

Nach § 36 (2) Schulgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern können an Förderschulen, die nach den Rahmenplänen der weiterführenden allgemeinbildenden Schulen (§ 12 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b bis e) arbeiten, die Abschlüsse des jeweiligen Bildungsgangs erworben werden. An Förderschulen mit abweichender Zielsetzung werden die Abschlüsse der jeweiligen Förderschule erworben.

Im Stadtgebiet Neubrandenburgs gibt es folgende Förderschulen mit regionalem bzw. überregionalem Einzugsgebiet:

- Sonderpädagogisches Förderzentrum „Pestalozzi“ mit Förderschwerpunkt Lernen (Ziegelbergstraße),
- Förderschule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung „Kranichschule“ (Bertold-Brecht-Straße),
- Überregionales Förderzentrum mit dem Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung (Robert-Blum-Straße).

Zum Schuljahresbeginn 2018/19 erfolgte eine Aufhebung der Schule mit dem Förderschwerpunkt Sprache (Standort Baumhaselstraße) durch organisatorische Einbindung in die Schule mit dem Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung. Grund sind die deutlich gesunkenen Schülerzahlen am Sprachheilpädagogischen Förderzentrum durch die Einführung eines inklusiven Schulsystems. Auch das Sonderpädagogische Förderzentrum „Pestalozzi“ soll gemäß Schulentwicklungsplanung 2022/23 - 2026/27 des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zum 31.07.2027 aufgehoben und durch Bildung von Lerngruppen Lernen an der Regionalen Schule Mitte „Fritz Reuter“ Neubrandenburg kompensiert werden.

Die v. g. Förderschulen/-zentren sollen aufgrund ihrer gesamtstädtischen und regionalen Bedeutung in Bestand und Entwicklung gesichert werden. Sie werden deshalb im Hauptplan als Gemeinbedarfsfläche „Bildungseinrichtung/Schule“ bzw. Sondergebiet „Behinderteneinrichtung“ (Förderzentrum R.-Blum-Str.) dargestellt.

Sonstige Schulen

- Die Kreismusikschule Kon.centus in Trägerschaft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte befindet sich in der Ziegelbergstraße 5a. Zudem befindet sich eine Außenstelle (Sparte Rock-Pop-Jazz) seit dem Jahr 2022 in der Baumhaselstraße 10.
- Die Volkshochschule Mecklenburgische Seenplatte befindet sich im Bienenweg 1.

Alle Bildungseinrichtungen werden unterschieden nach Einrichtungsart im **Beiplan Nr. 10 „Bildungseinrichtungen“** dargestellt.

Klinikum

Das in der Neubrandenburger Oststadt befindliche Dietrich-Bonhoeffer-Klinikum mit seinen Spezialkliniken und stationären Behandlungskapazitäten erfüllt die wichtige oberzentrale Funktion der Gesundheitsversorgung für den östlichen Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Als Akademisches Lehrkrankenhaus der Universitätsmedizin Greifswald und mit der Beruflichen Schule in Neubrandenburg erfüllt das Dietrich-Bonhoeffer-Krankenhaus zudem eine wichtige Funktion in der Ausbildung von Fachkräften in vielen Gesundheitsberufen. Die Flächen des Klinikums werden im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Klinikum“ dargestellt.

Von den vier Standorten des Dietrich-Bonhoeffer-Klinikums stellt der Standort in Neubrandenburg mit über 665 Betten das Herzstück des medizinischen Kompetenzzentrums dar. Ursprünglich als Bezirkskrankenhaus im Jahr 1979 in der Neubrandenburger Oststadt eröffnet, ist durch umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen ein Haus der Maximalversorgung mit allen medizinischen Fachgebieten (mit Ausnahme der Herzchirurgie) entstanden. Seit 2014 befinden sich alle Kliniken am Standort Salvador-Allende-Straße. Der Standort Wilhelm-Külz-Straße wurde aufgegeben. Teilweise erfolgten auch Neubauten auf dem Klinikareal, wie zum Beispiel der Neubau des Hauses für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik im Osten des Areals. Im westlichen Vorfeld des Klinikums befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz. Seit 2000 befindet sich die Bethesda Klinik als Fachklinik für geriatrische Rehabilitation in einem Neubau an der Südseite des Haupteinganges des Dietrich-Bonhoeffer-Klinikums.

Weitere Flächen für eventuell zukünftig notwendig werdende Neu- bzw. Anbauten sind auf dem Areal verfügbar (z. Bsp. Freifläche im Norden). Darüber hinaus wird der südöstlich am Areal angrenzende Bereich, der derzeit von einem Kleingartenverein genutzt wird, als langfristige Erweiterungsreserve vorgehalten.

Ebenfalls zum Klinikum gehörend, jedoch an anderen Standorten in Neubrandenburg zu finden ist das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ). Der Hauptstandort des MVZ-Mitte befindet sich seit Anfang 2020 am Friedrich-Engels-Ring direkt am Busbahnhof und deckt die Bereiche Hausarztmedizin (inklusive der Sprechstunde für Asylsuchende) sowie Pneumologie und Rheumatologie ab.

Kulturelle Einrichtungen

Überregional bedeutsame Gemeinbedarfseinrichtungen des Kulturbereiches befinden sich ausschließlich im Innenstadtbereich bzw. im innenstadtnahen Bereich. Sie werden im Hauptplan aufgrund ihrer geringen Flächengröße überwiegend als Symbol („Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) dargestellt. Bedeutende Kultureinrichtungen sind unter anderem

- die Konzertkirche („Marienkirche“), mit ihrem hochwertigen Konzertsaal (Hauptwirkungsstätte der Neubrandenburger Philharmonie) und neu erbauter Orgel,
- das Schauspielhaus, Spielstätte der Theater und Orchester GmbH Neubrandenburg/Neustrelitz,

- das Regionalmuseum im ehemaligen Franziskanerkloster (ältestes Gebäude Neubrandenburgs),
- die Kunstsammlung im Gebäude in der Großen Wollweberstraße 24 (Gegenwartsmuseum),
- das Haus der Kultur und Bildung (HKB) als zentraler Veranstaltungsort mit multifunktionalen Raumkonzepten, mitsamt Regionalbibliothek und Stadtarchiv,
- die Wehranlage mit den vier Toren (Friedländer Tor, Neues Tor, Stargarder Tor, Treptower Tor) und den Wiekhäusern,
- das Brigitte-Reimann-Literaturhaus (Gartenstraße 6) ist Sitz des Literaturzentrums Neubrandenburg e. V.,
- die sanierte ehemalige Katholische Kirche in der Großen Krauthöferstraße wird durch den Latücht Film & Medien e. V. als Kino genutzt,
- die Stadthalle wird durch die Veranstaltungszentrum GmbH bewirtschaftet und nach Sanierung als Mehrzweckhalle für zahlreiche Events genutzt,
- das Multiplexkino mit 8 Kinosälen und insgesamt 1.780 Plätzen befindet sich im nördlichen Rathausumfeld („Stadtringtreff“).

Eine Übersicht über die kulturellen Einrichtungen im Stadtgebiet ist dem **Beiplan Nr. 11 „Kultur und Sport“** zu entnehmen.

Verwaltung

Im Stadtgebiet sind verschiedene Bundes-, Landes- und Kreiseinrichtungen lokalisiert. Ziel der Stadt ist es, den Bestand dieser Einrichtungen zu fördern und weitere Einrichtungen dieser Art unter Beachtung stadtplanerischer Prinzipien auf geeigneten Flächen mit relativer Zentrumsnähe anzusiedeln. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bemüht sich um eine bürgernahe Stadtverwaltung, die verkehrsgünstig im Stadtgebiet erreichbar ist. Nach Abschluss der umfassenden Sanierungsarbeiten im Jahr 2023 ist das Rathaus der Sitz sowohl für die Stadtverwaltung als auch für Teile der Kreisverwaltung.

Im Flächennutzungsplan werden bedeutende Verwaltungseinrichtungen mit entsprechendem Symbol gekennzeichnet. Eher untergeordnete Standorte, wie z. B. die Außenstelle der Bundesnetzagentur in der Voßstraße, werden aus Gründen der Übersichtlichkeit nur im **Beiplan Nr. 12 „Kirchen, Verwaltungen und Behörden“** dargestellt.

Messegelände

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg führte in den letzten Jahren ca. 6 regionale Messen bzw. Ausstellungen pro Jahr durch und ist damit ein etablierter regionaler Messestandort im Land Mecklenburg-Vorpommern. Zur Durchführung von Messen sind zurzeit vorhanden:

- die Stadthalle (1.600 m² Bruttofläche)
- das Jahnsportforum (3.800 m² als Multifunktionsbau)
- das Haus der Kultur und Bildung (HKB, 1.000 m² als zentraler Veranstaltungsort)

Die Perspektivplanung des Messestandortes ist noch nicht abgeschlossen. Die Stadthalle, das benachbarte Jahnsportforum und das HKB können für verschiedenste Veranstaltungen genutzt werden, da die Ausstattungen flexibel sind. Als Ergänzung zu Stadthalle und Jahnsportforum wurde südlich der Stadthalle der Veranstaltungsplatz angelegt, der eine multifunktionale Nutzung als Fest- und Veranstaltungsplatz, Messeplatz und Parkplatz ermöglicht. Der südliche Teil des Platzes ist kurzfristig weiter auszubauen. Der gesamte Bereich einschließlich der Sportanlagen ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Sport/Freizeit/Messe“ dargestellt.

11.3 Stadtteilbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen

Schulen

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist für die Schulentwicklungsplanung der Schulen in eigener Trägerschaft sowie für die Planung des gesamten Schulnetzes des Landkreises im Benehmen mit den kreisangehörigen Schulträgern zuständig. Für die Schulen im Stadtgebiet Neubrandenburgs gilt der aktuelle Schulentwicklungsplan des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Derzeitig besteht die Schullandschaft Neubrandenburgs aus folgenden Institutionen:

- 6 öffentliche Grundschulen, 1 private Grundschule
- 3 Regionale Schulen
- 3 öffentliche Gymnasien, 1 privates Gymnasium,
- 1 öffentliche Gesamtschule, 2 private Gesamtschulen mit Grundschulteil und gymnasialer Oberstufe
- 3 Förderschulen
- 2 berufliche Schulen

Zudem bietet die Volkshochschule des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Geschäftsstelle Neubrandenburg (Bienenweg) als Weiterbildungseinrichtung zahlreiche Lehrgänge in den Bereichen Politik, Kultur, Sprachen und Gesundheit an.

Ziel der Schulentwicklungsplanung ist es, eine möglichst wohngebietsbezogene Versorgung mit Grundschulen abzusichern. Für die höheren Klassenstufen der Regelschulen wird eine größere Mobilität der Schüler vorausgesetzt. Im Betrachtungszeitraum des aktuellen Schulentwicklungsplans (2022/23 - 2026/27) wird die aktuelle Struktur der Schulen in der Vier-Tore-Stadt bestätigt. Mit der 1. Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes 2022/23 - 2026/27 wurde das Abendgymnasium aufgrund zu geringer Schülerzahlen zum 31.07.2024 aufgehoben. Durch steigende Schülerzahlen im Stadtgebiet Süd wird perspektivisch ein größerer Neubau der Grundschule Süd erforderlich. Laut Beschluss der Stadtvertretung Nr. 2/32/2024 soll der Neubau am Standort des ehemaligen Betonwerkes Süd (Bergstraße, B-Plan Nr. 45 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ in Aufstellung) erfolgen. Dieser wurde im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem entsprechenden Symbol („Schule“) dargestellt.

Alle Bildungseinrichtungen werden nach Einrichtungsart unterschieden im **Beiplan Nr. 10 „Bildungseinrichtungen“** dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind die Bildungseinrichtungen als Gemeinbedarfsfläche mit Symbol, bei Flächen unter 0,5 ha nur als Symbol dargestellt.

Kindertagesförderung

Grundlage für die Ausstattung der Stadt mit Kindertageseinrichtungen bildet die Jugendhilfeplanung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Ziel ist es, u.a. unter Berücksichtigung zumutbarer Entfernungen für Kinder und Eltern, eine bedarfsgerechte Sicherung der bestehenden Angebote im Bereich der Kindertagesförderung in den jeweiligen Sozialräumen vorzunehmen bzw. am Bedarf orientiert, fehlende Angebote zu ermitteln.

Im Planungsraum Neubrandenburg befinden sich derzeit (Stand 31.12.2024) 34 Kindertageseinrichtungen mit einer Kapazität von 5.171 Plätzen (Kinderkrippe 883, Kindergarten 2.114, Hort 2.174). Zudem sind im Planungsraum insgesamt 29 Tagespflegepersonen tätig, die 143 weitere Betreuungsplätze überwiegend für Kinder bis 3 Jahre bieten.

Die räumliche Verteilung der Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet ist im **Beiplan Nr. 13 „Soziale Einrichtungen“** dargestellt. Insgesamt kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Stadtgebiet eine wohngebietsorientierte Versorgung abgesichert werden.

In allen Stadtgebieten sind die Kindertageseinrichtungen sehr gut bis voll ausgelastet. In den zentral gelegenen Stadtgebieten Innenstadt und Katharinenviertel werden in den Betreuungsformen Kindergarten und Hort mehr Plätze vorgehalten, als Kinder leben. Das ist darauf zurückzuführen, dass die dort verorteten Kindertageseinrichtungen Anlaufpunkt für das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus sind. Auch im Stadtgebiet West werden im Verhältnis zu den dort lebenden Kindern deutlich mehr Hortplätze vorgehalten, da sich hier eine Schule mit sehr großem Einzugsbereich befindet. Prinzipiell beeinflusst die Wahl der Betreuungseinrichtung durch die Eltern, z. B. aufgrund der konzeptionellen Ausrichtung oder dem Arbeitsplatzstandort, den tatsächlichen Bedarf innerhalb eines Sozialraumes bzw. die Auslastung einer Kindertagesstätte spürbar. So werden auch viele Kinder aus dem Umland in Neubrandenburg betreut. Der Anteil der in Neubrandenburg betreuten Kinder aus dem Umland liegt seit 2017 zwischen 13 % und 14 % (gesamtstädtisch).

Im Bereich der Hortbetreuung sind z. T. aktuell und perspektivisch, insbesondere an den Horten, die direkt einer Schule zuzuordnen sind, Handlungsbedarfe festzustellen. Bei den Horteinrichtungen, die hierbei zu fokussieren sind, handelt es sich um die jeweils den Grundschulen Süd, Nord und West zuzuordnenden Institutionen. Das Gesetz zur ganztägigen Förderung von Kindern im Grundschulalter (Ganztagsförderungsgesetz – GaFöG) regelt die stufenweise Einführung des bundesweiten Ganztagsanspruchs ab dem Schuljahr 2026/27. Ab August 2026 haben alle Kinder der ersten Klassenstufe einen Anspruch auf ganztägige Bildung und Betreuung. In den Folgejahren wird der Anspruch auf die Klassenstufen 2 bis 4 erweitert, so dass ab dem Schuljahr 2029/2030 allen Kindern der ersten bis vierten Klasse der Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung zusteht.

Die Kindertageseinrichtungen sind im Flächennutzungsplan i. d. R. per Symbol („sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“), bei Flächen größer als 0,5 ha zusätzlich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Bis auf eine ca. 1 ha große Fläche im geplanten Wohngebiet „Weitin Hollerbusch“, die auch der Etablierung weiterer sozialer Einrichtungen (z. B. Pflegeheim) dienen soll, erfolgt keine Neuausweisung von Flächen.

Kinder- und Jugendarbeit

Es sind diverse Einrichtungen und Anlaufpunkte der offenen Kinder- und Jugendarbeit sowie der Jugendsozialarbeit im gesamten Stadtgebiet vorhanden. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen ist den Stadtgebieten Reitbahnviertel, Stadtgebiet Ost, Datzeviertel sowie Industrieviertel besonders hoch.

Als zentrale Angebote für die Gesamtstadt mit Bedeutung für das Umland sind z. B. vorhanden:

- mobile Jugendsozialarbeit sowie andere Jugendsozialarbeitsangebote
- BUNDjugend
- rosalila Beratung & Bildung g UG
- Sozial- und Jugendzentrum Hinterste Mühle gGmbH (im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Kinder- und Jugendzentrum“ dargestellt)
- Jugendkunstschule „Junge Künste“ Neubrandenburg e.V.
- Alternatives Jugendzentrum Neubrandenburg e. V.

Da die genannten Angebote und Einrichtungen in nahezu allen Bauflächenkategorien der Baunutzungsverordnung zulässig sind und keine speziellen Flächenanforderungen beste-

hen, erfolgt im Flächennutzungsplan grundsätzlich keine gesonderte Darstellung. Ausnahmen bilden Einrichtungen mit großer Flächeninanspruchnahme, die als Sondergebiet dargestellt werden.

Sozialpädagogische Dienste

Eine wachsende Inanspruchnahme von Hilfen zur Erziehung steht im Kontext gesellschaftlicher sowie politischer Entwicklungen. Ziel der Jugendhilfeplanung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist es, den wachsenden und komplexen Hilfebedarfen angemessen zu begegnen. Frühzeitiges Erkennen dieser Bedarfe und niederschwellige Zugänge zu individuellen präventiven Angeboten leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Im Stadtgebiet sind insgesamt folgende Angebote in freier Trägerschaft vorhanden:

- 13 ambulante Angebote vor den und im Rahmen der Hilfen zur Erziehung
- 3 teilstationäre Angebote der Hilfen zur Erziehung
- 18 stationäre Angebote der Hilfen zur Erziehung

Die aktuelle Jugendhilfeplanung geht davon aus, dass der derzeitige Bestand erzieherischer Hilfen die aktuellen und perspektivischen Bedarfe quantitativ sichert.

Analog zu den Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe erfolgt im Flächennutzungsplan in der Regel keine gesonderte Darstellung. Eine Ausnahme bildet die „Therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe“ am Baumwallsweg, welche im B-Plan Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“ (5. Änderung) als Sondergebiet festgesetzt ist.

Stationäre Pflege

In der Stadt gibt es derzeit (Stand: Dezember 2023) 1.079 vollstationäre Plätze für pflegebedürftige Senioren:

- kommunales Pflegeheim 175 Plätze
- Wohlfahrtsverbände 417 Plätze
- private Dienstleister 487 Plätze

Als aktuelle Grundlage für die mittel- und langfristige Planung der Infrastruktur für die Daseinsfürsorge und -vorsorge liegt die 2. Fortschreibung zum Bericht zur integrierten Pflegesozialplanung für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Stand 2024) vor. In diesem wird die im Jahr 2035 benötigte Anzahl von Plätzen in der vollstationären Pflege in zwei Szenarien prognostiziert. Unter der Annahme, dass die Pflegeprävalenzen und die Anteile in den Versorgungsarten gleichbleiben (Basisszenario), wird mit einer 38,7-prozentigen Zunahme der Zahl der Menschen in vollstationärer Pflege im Vergleich zu 2019 gerechnet. Für den Landkreis bedeutet das 5.767 stationär zu versorgenden Personen, was einen Mehrbedarf an Betreuungsplätzen zur Folge hat.

Als Oberzentrum im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der benötigten Heimplätze im Stadtgebiet Neubrandenburgs vorzuhalten ist. In den letzten Jahren wurden mehrere Pflegeeinrichtungen im Stadtgebiet errichtet und eröffnet, wie z. B. auf dem Datzeberg (129 vollstationäre Plätze) sowie im Lindenbergviertel (113 vollstationäre Plätze). Weitere Flächen für die Errichtung von Pflegeheimen sind bei Bedarf im Stadtgebiet verfügbar und werden bei der Planung von neuen Wohnanlagen mitbedacht.

Pflegeeinrichtungen (Heime) können sowohl auf Gemeinbedarfsflächen als auch auf Wohnbau- und gemischten Bauflächen, im Wege der Ausnahme teilweise sogar in gewerblichen Bauflächen untergebracht werden. Im Flächennutzungsplan sind sie i. d. R. per Symbol („Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“), bei Flächen > 0,5 ha zusätzlich als

Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Ausnahme ist das kommunale Pflegeheim in der Oststadt (Sondergebiet „Pflegeheim“).

Wohnheime für spezielle Personengruppen

Für Behinderte werden drei stationäre Einrichtungen mit unterschiedlichen Wohn- und Betreuungsformen bereitgehalten:

- Heilpädagogische Wohn- und Pflegeheime Weitin: 6 Kinder/Jugendliche (Kinder- und Jugendhaus), 48 Kinder/Jugendliche/Erwachsene (Pflegeheim für Menschen mit Behinderung), 17 Plätze betreutes Wohnen
- Wohnstätte der Lebenshilfe e. V. in der Oststadt, Einsteinstraße 2 - 4: 47 Plätze
- Überregionales Förderzentrum mit dem Förderschwerpunkt körperlich-motorische Entwicklung Neubrandenburg mit Internatsplätzen: 16 Plätze

Für weitere spezielle Personengruppen werden vorgehalten:

- Flüchtlingswohnheime für Asylbewerber: 350 Plätze
- Einrichtungen zur Unterbringung von Wohnungslosen: 12 Bettenplätze in der Übernachtungsstätte, 34 Bettenplätze im Wohnbereich

In der Lindenstraße betreibt der Dreikönigsverein ein stationäres Hospiz.

Die Darstellung der genannten Wohnheime im Flächennutzungsplan erfolgt analog zu den Pflegeheimen.

Eine Übersicht über die sozialen Einrichtungen im Stadtgebiet ist dem **Beiplan Nr. 13 „Soziale Einrichtungen“** zu entnehmen.

Kirchliche Einrichtungen

In Neubrandenburg sind mehrere Kirchen und Religionsgemeinschaften tätig, die im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Symbol („Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) dargestellt sind. Neben der Entwicklung des jeweiligen Gemeindelebens werden durch die Kirchen zunehmend karitative Aufgaben wahrgenommen.

- Die Evangelisch-Lutherischen Kirchen (Friedensgemeinde, St. Johannis, St. Michael, Weitin) unterhalten im Stadtgebiet eine Kirchenkreisverwaltung und betreiben mehrere diakonische Einrichtungen (z. B. Betreuungsverein für Erwachsenenhilfe, Diakoniewerk Neubrandenburg e. V. Sozialstation, Diakoniewerkstätten, evangelischer Kindergarten, evangelische Krankenhausseelsorge im Klinikum, Heilpädagogische Wohnheime und Fördereinrichtung Weitin).

- Die Katholische Kirche (St. Lukas und Joseph) unterhält ein Pfarramt mit Kirche und Gemeinderäumen. Sie betreibt die Kita St. Nikolaus, mehrere karitative Einrichtungen und die Kolping-Initiative M-V GmbH sowie ein Alters- und Pflegeheim.

Weitere Gemeinden sind:

- Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde (Baptisten)
- Evangelisch-Methodistische Gemeinde
- Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
- Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen)
- Neuapostolische Kirche

Eine Übersicht über die kirchlichen Einrichtungen im Stadtgebiet ist dem **Beiplan Nr. 12 „Kirchen, Verwaltungen und Behörden“** zu entnehmen.

Sportstätten

Mit der beschlossenen Sportförderrichtlinie der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird der hohe Stellenwert des Sports, insbesondere im Kinder- und Jugendbereich, anerkannt. Im Vordergrund steht die Förderung des Kinder- und Jugendsportes, die Entwicklung und Förderung des Breiten-, Behinderten- und Leistungssports der gemeinnützigen Sportvereine der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sowie die Durchführung bedeutsamer Sportveranstaltungen.

Neben der finanziellen Unterstützung der Vereine ist für die Sportförderung die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen entscheidend. Mit der **Integrierten Sportentwicklungsplanung für die Stadt Neubrandenburg (2019)** liegen eine umfassende Situationsanalyse und konkrete Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige Sportstättenentwicklung in der Stadt vor. Die folgenden Aussagen zu den Sportstätten basieren auf dem o. g. Konzept.

- Sportplätze

In der Stadt Neubrandenburg existieren 11 Großspielfelder (GSF) sowie 29 Kleinspielfelder (KSF), die dem Fußballsport zur Verfügung stehen.

Aus sport- und baufachlicher Sicht erfüllen acht Großspielfelder die notwendigen Voraussetzungen, um unter Wettkampfbedingungen trainieren zu können bzw. Wettkämpfe durchzuführen. Laut Integrierter Sportentwicklungsplanung besteht für den vereinsorganisierten Sport ein Bedarf von zwei zusätzlichen Großspielfeldern. Es wird empfohlen, diese Unterdeckung möglichst durch Sanierung und Modernisierung sowie der schrittweisen Aufwertung ausgewählter Standorte zu Kunstrasenplätzen zu lösen. Aufgrund von Eigentumsverhältnissen stehen nur eingeschränkt Plätze bzw. Flächen zur Verfügung. Es wird angestrebt, den Bedarf in dem sich in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 45 „Ehemaliges Betonwerk Süd“ und in Weitin zu decken.

Für den privat organisierten nicht vereinsgebundenen Fußballsport liegt ein rechnerischer Bedarf von zwei Spielfeldflächen vor, der durch die vorhandenen 29 KSF und Bolzplätze gedeckt wird, wenn diese öffentlich zugänglich sind. Ziel ist die Sicherung wohnortnaher Kleinspielfelder, Spielflächen sowie Bolzplätze und deren Nutzungsmöglichkeiten für den privat organisierten nichtvereinsgebundenen Fußballsport.

Für den Schulbetrieb stehen insgesamt 90 Freisportanlagen im Stadtgebiet zur Verfügung. Lediglich Schulstandorte in freier Trägerschaft (Evangelische Schule St. Marien) oder in Trägerschaft des Landkreises (Überregionales Förderzentrum mit dem Förderschwerpunkt körperlich-motorische Entwicklung, Berufliche Schule des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte -Wirtschaft und Verwaltung) verfügen über keine eigenen bzw. über eingeschränkte Außensportanlagen.

- Sporthallen

Insgesamt verfügt die Stadt über 51 Sporthallen und Räume mit 21.346 m² sportlicher Nutzfläche. Davon werden 21 Sporthallen durch Schulen genutzt.

Oberste Prämisse bei der städtischen Sportstättenplanung ist die Absicherung des Schulsports unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Vereinssports. Zur Erfüllung der pflichtigen Aufgabe der qualitativen und quantitativen Absicherung des Schulsports sind schulstandortspezifische Defizite der Grundschule Mitte und der Grundschule Ost zu beheben.

Ein kleineres Flächendefizit ergibt sich zudem an der Grundschule Nord. Diese Defizite können durch Mitnutzung vorhandener bzw. sich im Bau befindlicher Sporthallen gedeckt werden, um weitere kostenintensive Neubauten zu vermeiden.

- Sondersportstätten

Im Stadtgebiet sind folgende Sondergebietsstätten vorhanden:

Schießsport:	Burgholz (Sondergebiet „Schießsportanlage“) und Bergstraße
Reitsport:	Reitplatz Weitin
Wassersport:	Oberbach/Tollenseseeufer, Reitbahnsee
Hochleistungssport:	Sportkomplex Jahnstadion/Jahnsportforum, Kanutrainingsstätte Schillerstr.
Schwimmhalle:	aktueller Standort Weidenweg (25-m-Bahnen), Zur Deckung des vorhandenen quantitativen und qualitativen Bedarfs wird derzeit ein größerer Neubau an einem neuen Standort geprüft.

Eine Übersicht über die Sporteinrichtungen im Stadtgebiet ist dem **Beiplan Nr. 11 „Kultur und Sport“** zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan sind die Sportplätze (alle Großspielfelder sowie ausgewählte Kleinspielfelder/Bolzplätze) i. d. R. als Grünfläche bzw. Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol Sportplatz, die Mehrfeldsporthallen per Symbol („Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportanlagen“) und die Sondersportstätten als Sondergebiet dargestellt.

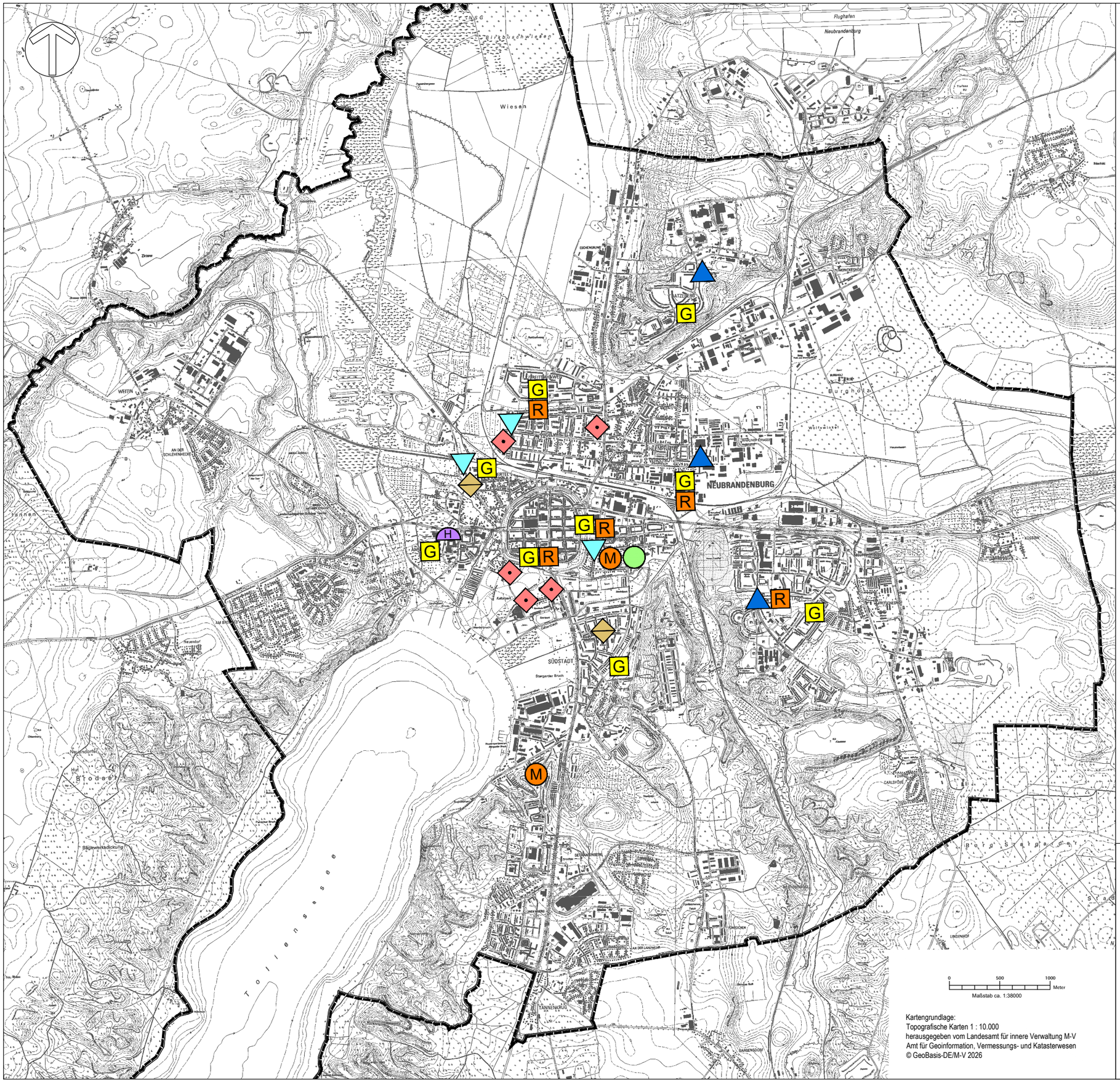
Feuerwehr

Die Aufgabenbereiche Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz sind bei der Berufsfeuerwehr im städtischen Brandschutz- und Rettungsamt in der Ziegelbergstraße 50 konzentriert. Dazu kommen noch Kräfte der Freiwilligen Feuerwehr.

Der Standort Ziegelbergstraße (ca. 1 ha) ist Sitz der Berufsfeuerwehr der Stadt und der Freiwilligen Ortsfeuerwehr Innenstadt. Durch umfangreiche Investitionen seit 1997 konnten ehemals vorhandene gravierende technische und funktionale Mängel beseitigt und zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.
Die Freiwillige Ortsfeuerwehr Oststadt verfügt am Standort Markscheiderweg auf ca. 4.000 m² über Räumlichkeiten und Flächen.

Der Löschwasserentnahme dienen zusätzlich zu den im gesamten Stadtgebiet vorhandenen Hydranten der Weitiner Dorfteich, zwei Teiche in Küssow und ein Feuerlöschteich im Gewerbegebiet Datzeberg Nord. Im Burgholz befindet sich ein Ausbildungs- und Übungsgelände der Feuerwehr.

Die Löschwasserbereitstellung im Stadtgebiet Neubrandenburgs erfolgt gemäß Löschwasservertrag zwischen Stadt und neu.sw über das öffentliche Trinkwassernetz (Grundschutz). Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz in Gewerbegebieten wird durch die Grundstückseigentümer gewährleistet (z. B. Löschwasserteiche). Der Löschwasserbedarf für neue Wohn-, Misch- und Gewerbestandorte ist im Rahmen der nachgelagerten Bauleitplanung unter Berücksichtigung verfügbarer Netzkapazitäten festzulegen.



G Grundschulen

R Regionale Schulen

Gesamtschulen

Gymnasien

Förderschulen

berufliche Schulen

Volkshochschule

H Hochschule

M Musikschule

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

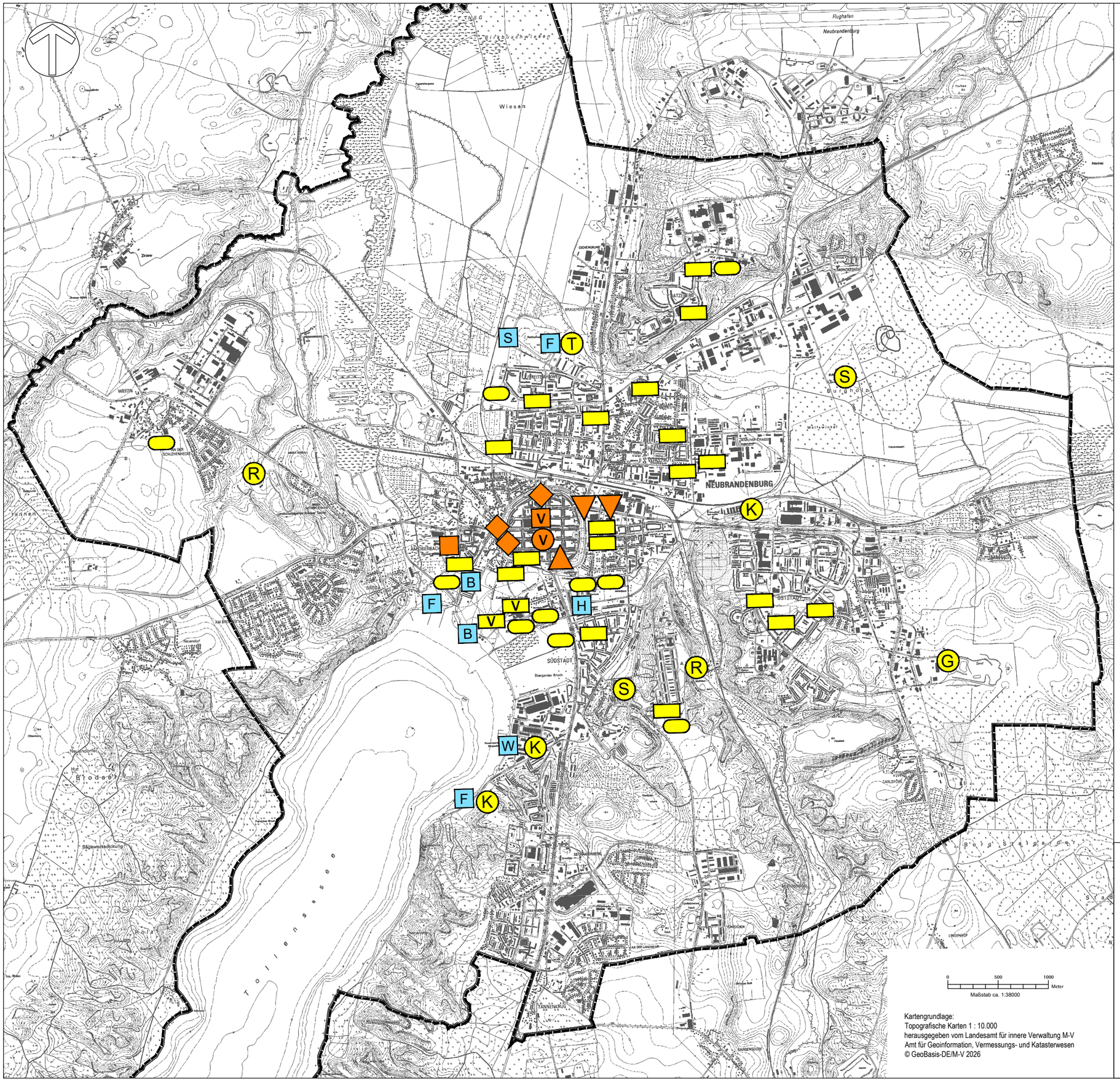
VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 10

Bildungseinrichtungen

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026



kulturelle Einrichtungen

- Filmkunst
- Schauspielhaus
- Bibliothek
- Museum/Kunstsammlung
- Konzertkirche
- V — regional bedeutsames Veranstaltungszentrum

Sportstätten

- Sportplatz (außer Schulsportanlagen)
- Sporthalle/Turnhalle
- S — Schießsport
- R — Reiten
- T — Tennis
- K — Kegeln/Bowling
- G — Go-Kart
- H — Hallenbad (Schwimmhalle)
- F — Freibad
- B — Bootshausstandorte
- W — Wassersportzentrum
- S — Wasserskianlage

0 500 1000 Meter
Maßstab ca. 1:38000

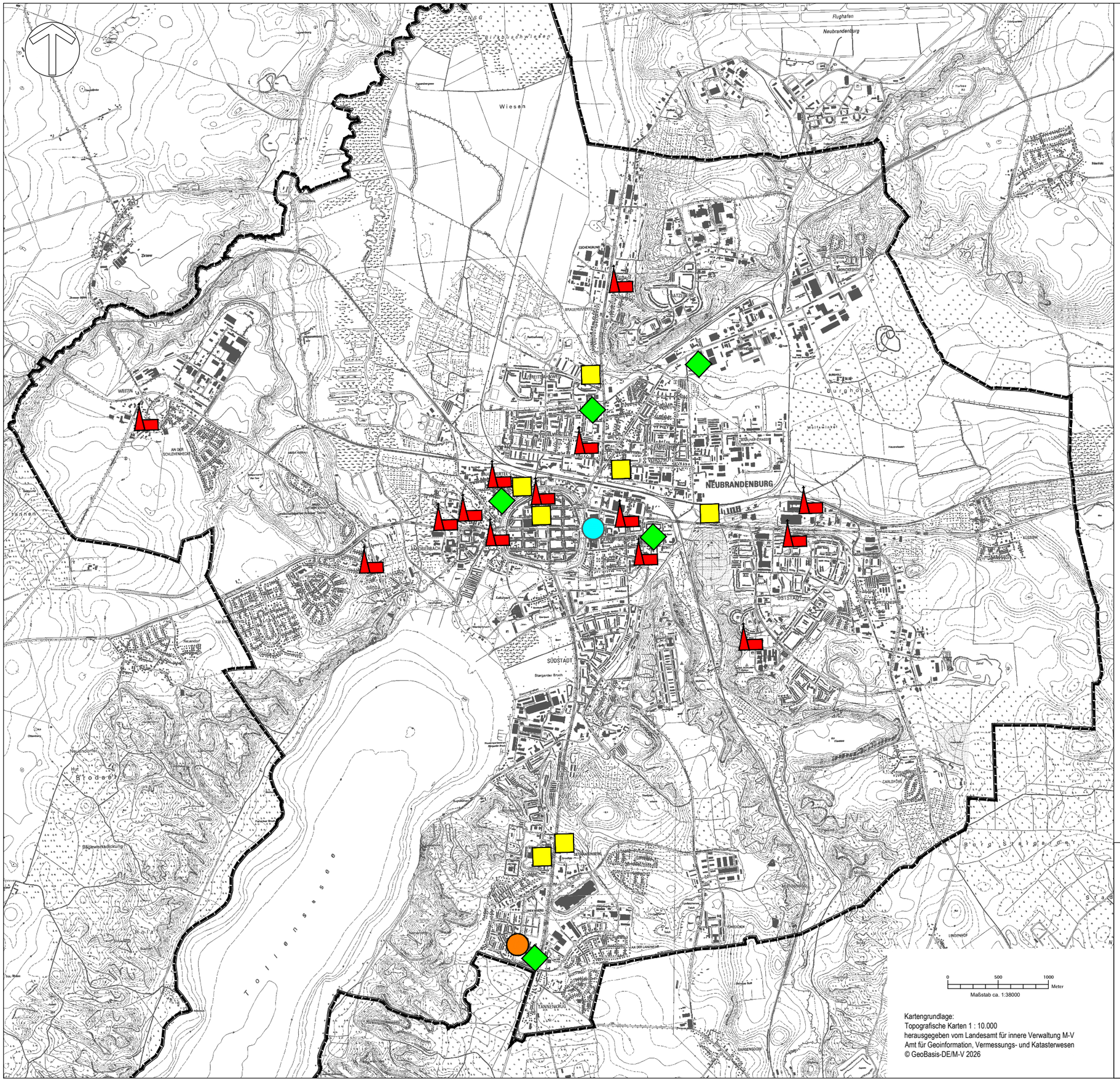
Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 11
Kultur und Sport

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026



Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

Kirchen/Gemeinderäume

Bundeseinrichtungen

Landeseinrichtungen

kommunale Einrichtungen
(Stadtverwaltung)

Einrichtungen des Landkreises
(Kreisverwaltung)

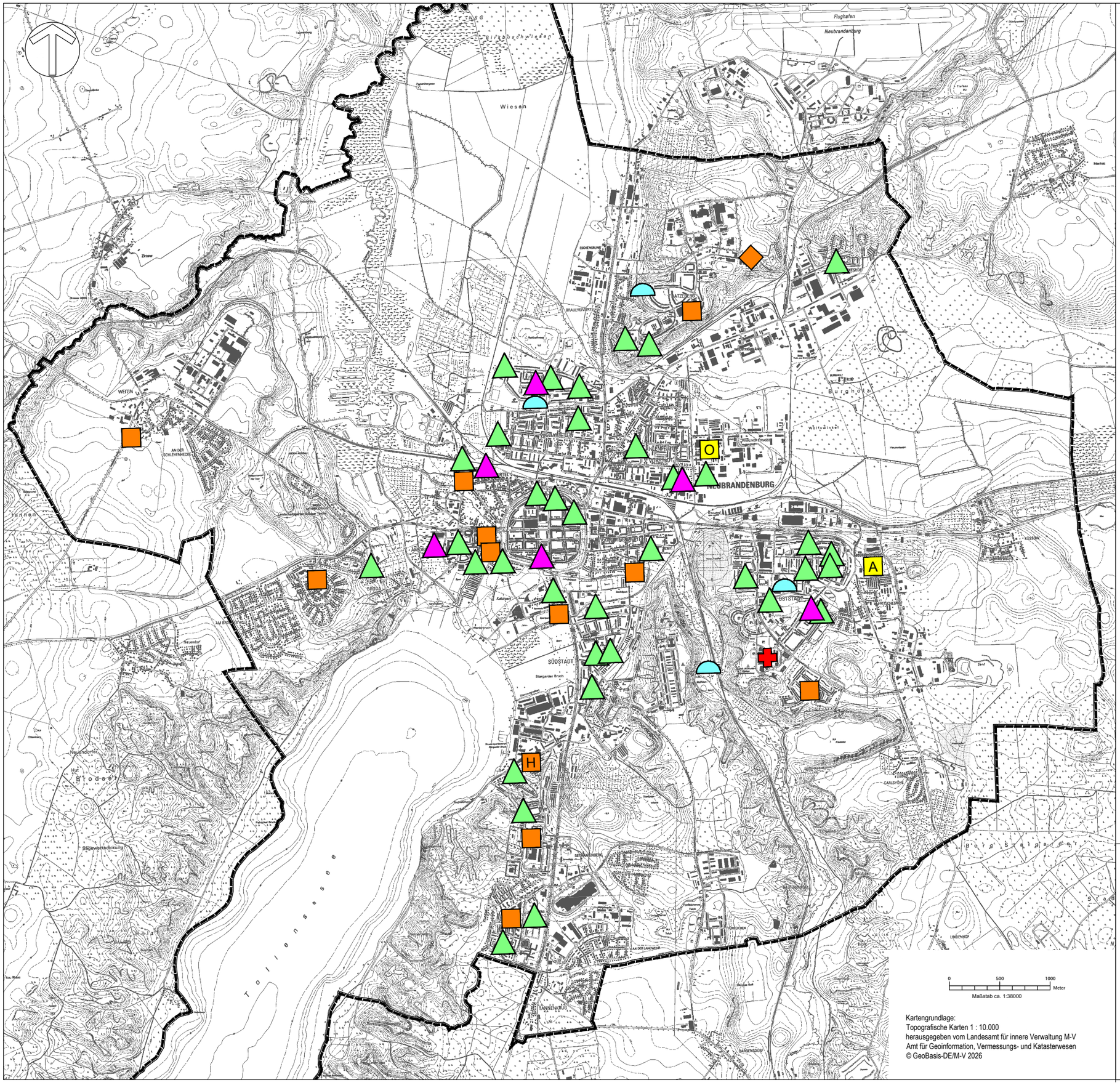
VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 12

Kirchen, Verwaltungen und Behörden

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026



Maßstab ca. 1:38000

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

- Kindertageseinrichtungen
- größere Jugendfreizeiteinrichtungen
- Schulen inkl. Hort
- Krankenhaus
- Diakonie/Werkstätten
- Pflegeheim
- H — Hospiz
- A — Asylbewerberheim
- O — Obdachlosenheim

Quelle: eigene Erhebungen und Abstimmungen mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 13

Soziale Einrichtungen

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

12 Verkehr

12.1 Darstellungserfordernis

Im Flächennutzungsplan beschränkt sich die Darstellung zum Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Allgemeinen auf die “Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge”. Über den sonst üblichen Rahmen hinaus werden hier die Grundzüge der Verkehrsentwicklungsplanung wiedergegeben. Die verkehrlichen Leitsätze der Stadt (formuliert unter Punkt 12.4) gehen von einer stadtverträglichen Abwicklung des Gesamtverkehrs aus. Verkehrswege sind eine notwendige Daseinsvorsorge und haben dienende Funktion im Sinne der Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt, der Mobilität der Bevölkerung und der Erreichbarkeit aller Zielgebiete.

12.2 Ausgangslage

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Grundlage für die Gestaltung und Entwicklung des ÖPNV ist aktuell der am 14.06.2021 durch den Kreistag beschlossene Nahverkehrsplan für den sonstigen ÖPNV des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte 2021 - 2026.

Durch die Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH wird mit 11 Stadtbuslinien ein Liniennetz mit einer Länge von 207 km und 207 Haltestellen bedient. Die Erschließung der bebauten Stadtgebiete durch den Linienbusverkehr ist flächendeckend. Das Stadtzentrum wird über den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und die Haltestellen Am Treptower Tor und Rathaus peripher erschlossen. Durch das Befahren der Linien in Taktzeiten ist ein guter Bedienungsstandard gegeben. In den verkehrsschwachen Zeiten wird auf den Linien 5, 6, 8, 9 und 10 ein Anrufbussystem betrieben, um Leerfahrten einzusparen. Das angebotene Tarifsystem bietet ein breites, übersichtliches Ticketsortiment für die unterschiedlichsten Nutzergruppen. Die Fahrgastzahlen weisen eine stetig steigende Tendenz auf. Bei einer Jahressumme von rund 5 Mio. Fahrgästen hat sich die Beförderungszahl im werktäglichen Verkehr bei etwa 17.800 Personen stabilisiert.

Der Linienbusverkehr wird nahezu flächendeckend durch ein ÖPNV-Bevorrechtigungssystem an den Lichtsignalanlagen beschleunigt geführt. Dies erfolgt über eine entsprechende Signalsteuerung der Lichtsignalanlagen. Eine weitere Bevorrechtigung des Busverkehrs durch separate Busfahrstreifen ist in der Demminer Straße stadteinwärts zwischen Trockener Weg/Gerstenstraße und Schimmelweg als auch in der Neustrelitzer Straße stadteinwärts zwischen Lindenstraße und Haltestelle Schwedenstraße vorhanden.

Das städtische Verkehrsunternehmen verfügt über einen modernen Betriebshof mit Standort in der Warliner Straße. Dort erfolgt schrittweise die Umstellung auf die alternativen Antriebsformen (Elektromobilität). Der Zentrale Omnibusbahnhof für den Stadtbusverkehr sowie das 1994 errichtete Verkehrsgebäude erfüllen alle notwendigen Funktionen. Mittelfristig ist der Umbau des Zentralen Omnibusbahnhofs auf vollständige Barrierefreiheit geplant. Die unmittelbare Nachbarschaft von Zentralem Omnibusbahnhof, Regionalbusbahnhof und Bahnhof Neubrandenburg (DB) bietet kurze Umsteigemöglichkeiten zwischen städtischem und regionalem Omnibusverkehr und schienengebundenem ÖPNV. Dies ist als günstig einzuschätzen.

Der Regionalbusbahnhof entspricht derzeit nicht den verkehrlichen und baulichen Anforderungen. Insbesondere fehlen barrierefreie Bussteige mit einer Überdachung und Flächen zur Bereitstellung von Bussen. Im Weiteren ist die Ausstattung mit Informationssystemen (Fahrpläne usw.) veraltet.

Kfz-Verkehr

Das Straßennetz der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat eine Länge von ca. 232 km mit anteilig etwa 15 % Bundes-, Landes- und Kreisstraßen und etwa 85 % Gemeindestraßen (kommunale Straßen). Das Hauptstraßennetz besteht aus der im Süden verlaufenden B 96, einschließlich des in Süd-Ost-Richtung verlaufenden Abschnittes der Ortsumgehung, der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bundesstraße B 104 mit dem 3-spurigen Einrichtungsverkehrsring um die Innenstadt, der im Westen der Stadt verlaufenden B 192, den Landesstraßen L 27, L 33, L 35, den Kreisstraßen MSE 73, 75, 76 und 85 sowie wichtigen Gemeindestraßen.

Durch die bauliche Umsetzung und die Verkehrswirksamkeit des 1. Bauabschnittes der Ortsumgehung B 96 und durch die Anbindung der Johannesstraße an die Demminer Straße wurden erste Voraussetzungen für eine Entlastung des innerstädtischen Straßennetzes geschaffen. Überwiegend Durchgangsverkehre sowie Teile des Quell- und Zielverkehrs werden auf den Abschnitt der Ortsumfahrung verlagert. Auch für den Binnenverkehr der Fahrtrelation Süd - Ost/Nordost bieten sich deutliche Zeitvorteile. Die Verkehrsentlastung vorhandener Straßen bewirkt zahlreiche positive Aspekte wie beispielsweise den nachweisbaren Rückgang der Lärm- und Schadstoffemission als auch eine spürbare Verbesserung der Verkehrssicherheit. Daraus resultiert eine steigende Wohnqualität. Die konsequente Bevorrechtigung des ÖPNV kann schrittweise ausgebaut werden.

Der Motorisierungsgrad in der Vier-Tore-Stadt beträgt etwa 485 Pkw/1.000 Einwohner. Im Zuge der Entwicklung alternativer Antriebsarten ist ein stetiger Zuwachs des Anteils an Fahrzeugen mit Elektro- oder Hybridantrieb zu verzeichnen.

Weitere wichtige Mobilitätskenngrößen resultieren aus den Arbeitsplatz-bedingten Verflechtungsbeziehungen der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg mit dem näheren oder weiteren Umland. Die Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Anzahl der Arbeitsplätze ohne Selbständige und Beamte) weist für die Stadt eine Gesamtzahl von 33.350 (Stand 30.06.2023) aus. Diese Arbeitsplätze verteilen sich zu 48 % auf Einpendler (ca. 16.150) und zu 52 % auf Neubrandenburger Einwohner (ca. 17.200). Etwa 6.000 Neubrandenburger fahren zur Arbeit ins Umland. Neubrandenburg weist somit ein Pendlersaldo von + 10.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus.

Die Verkehrsabläufe im Straßennetz der Vier-Tore-Stadt werden durch die Anwendung von Verkehrsinformations- und Beeinflussungsmaßnahmen optimiert. Es besteht ein Verkehrsmanagement durch die Vernetzung von zentraler Lichtzeichensteuerung, Betriebsleitsystem für den Stadtbusverkehr und Parkleitsystem.

Fußgänger- und Radverkehr

Der Radverkehrsanteil hat in den vergangenen Jahren leicht zugenommen, während der Anteil des Fußgängerverkehrs weiter zurückgegangen ist. Die Gesamtlänge der Alltagsradwege beträgt derzeit ca. 78 km. Sie untergliedert sich in ca. 58 km straßenbegleitend, ca. 16 km gemeinsame Geh- und Radwege, 1 km gesonderte Führung und ca. 3 km Schutzstreifen. Hinzukommen als fahrradfreundliche Straßenbereiche die Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereiche, die nahezu die Hälfte des gesamten Straßennetzes umfassen.

Durch die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg verlaufen ca. 38 km Freizeitradwege (Radwanderwege), zum größten Teil als Mitbenutzung von Fußwanderwegen. Öffentlich zugängliche und in guter Qualität errichtete Radabstellanlagen an den wichtigsten Zielen des Radverkehrs sind nicht überall im erforderlichen Umfang vorhanden.

Das Fußwegenetz hat eine Länge von 220 km. Konzentrierte Fußgängerströme gibt es vor allem in der Innenstadt, im Kulturpark und in den Wohngebietszentren. Der erhöhten Verkehrssicherheit für die Zu-Fuß-Gehenden beim Queren von Straße dienen Fußgängerlichtzeichenanlagen, Fußgängerüberwege als auch baulich entsprechend gekennzeichnete Querungshilfen u. a. in Form von Mittelinseln und vorgezogenen Seitenräumen.

Schienenverkehr

Neubrandenburg ist Knotenpunkt der Nahverkehrslinien der Deutschen Bahn

R4: (Stettin) - Pasewalk - Neubrandenburg - Bützow - Lübeck) und
R5: (Berlin) - Neustrelitz - Neubrandenburg - Stralsund.

Beide sind eingleisige Hauptbahnen. Die Strecke (Berlin) - Neustrelitz - Neubrandenburg - Stralsund ist elektrifiziert. Der Personenbahnhof liegt unmittelbar in Randlage zur Innenstadt. Er ist Reisezentrum und mit einem Service-Point ausgestattet. In den Jahren 2016 bis 2018 erfolgte ein umfangreicher Umbau (Ersatzneubau der Bahnsteige, Bau von Personenaufzügen und einer Fußgängerunterführung mit neuem Zugang Nord, Rückbau nicht mehr benötigter Gleise auf insgesamt 6 Gleise).

Im Schienenpersonennahverkehr besteht durch Züge des Regionalverkehrs sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung ein stündliches Fahrtenangebot. Nach Berlin und Lübeck gibt es Direktverbindungen in einem Abstand von 2 Stunden. In den Fernverkehr der Bahn ist Neubrandenburg gegenwärtig nicht eingebunden.

In der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg besteht ein ca. 16 km langes Netz von Anschlussbahnen, das der Erschließung von Industrie- und Gewerbestandorten dient und ausschließlich für den Güterverkehr genutzt wird. Die Anschlussbahn Industriegebiet Neubrandenburg (AIN) dient der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Ihlenfelder Straße mit einer Gleislänge von 8,1 km. Die Anschlussbahn Neubrandenburg-Trollenhagen (ANT) mit einer Länge von ca. 2,3 km verbindet die Strecke nach Friedland über die Anschlussbahn AIN mit dem Netz der DB. Seit 2024 ist auch das ehemalige Bundeswehrgleis nach Trollenhagen im Norden der Stadt reaktiviert.

Im Gewerbegebiet Warliner Straße betreibt die DB Regio eine Serviceanlage für die Instandhaltung und Wartung von Triebfahrzeugen. Weitere fünf gewerbliche Nebenanschließer liegen am Gleis der städtischen Anschlussbahnen AIN und ANT.

Die Rangiergleise auf der Westseite des Bahnhofes wurden zurück gebaut. Dadurch ist ein Rangieren von Güterzügen im Bahnhofsgelände nicht mehr möglich. Die öffentliche Ladestraße wurde von der Südbahnstraße auf den ehemaligen Großcontainerumschlagplatz an der Johannesstraße verlegt und wird weiter von der DB InfraGO AG betrieben.

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg betreibt in der Warliner Str. eine öffentliche Ladestraße in Konkurrenz zur DB. Das Anschlussgleis nach Weitin mit einer Gleislänge von 5,8 km befindet sich im Eigentum der Stadt, hat einen Nebenanschließer im Gewerbegebiet Weitin und wird seit 01.01.2024 von einer privaten Schieneninfrastrukturgesellschaft, der SIP GmbH betrieben. Der örtliche Güterumschlag über die Eisenbahn hat sich auf ein Niveau zwischen 8.000 und 10.000 Doppelachsen pro Jahr eingepegelt.

Luftverkehr

Nördlich des Neubrandenburger Stadtgebietes in der Gemeinde Trollenhagen befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes Trollenhagen der zivile Verkehrsflughafen Neubrandenburg-Trollenhagen. Dieser garantiert die Anbindung der Region an das nationale und internationale Luftverkehrsnetz und erfüllt die Funktion als Geschäftsreise- und

Werkflugplatz. Er dient auch als Stützpunkt für die Bundespolizei mit einem ständig stationierten Helikopter. Regionale Flugschulen - neben einer ansässigen Flugschule auch z.B. das Lufthansa Trainingszentrum - nutzen ihn zur Ausbildung von Berufs- und Linienpiloten. Daneben werden Ambulanzflüge, insbesondere mit dem Transplantationszentrum am Klinikum Neubrandenburg über den Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen abgewickelt. Auch alle Sparten des Luftsports können durchgeführt werden.

In den vergangenen Jahren wurden durchschnittlich rund 10.000 Motorflugbewegungen pro Jahr verzeichnet, wobei seit 2024 der Flughafen vermehrt für Ausbildungsflüge der Bundeswehr genutzt wird.

Der nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes ausgewiesene Bauschutzbereich des Flugplatzes Trollenhagen hat Auswirkungen auf die zulässigen Bauhöhen im nördlichen Stadtgebiet. Konkrete Festsetzungen sind der in der Abt. Stadtplanung und der Abt. Bauordnung vorliegenden Karte “Militärischer Bauschutzbereich Flugplatz Neubrandenburg” (M 1:25.000) vom 22. Februar 1996 zu entnehmen. Der Bauschutzbereich ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

12.3 Entwicklungstendenzen

Für die künftige Verkehrsentwicklung der Stadt sind neben den Kennwerten wie Motorisierung und Mobilität vor allem die Entwicklung der Einwohnerzahl und die daraus abgeleitete stadt- und siedlungsstrukturelle Entwicklung von Bedeutung. Ebenso werden die Pendlerströme zwischen Stadt und Umland - wenn auch in abgeschwächtem Umfang - die Entwicklung des städtischen Verkehrs weiter beeinflussen.

Folgende Entwicklungstendenzen sind zu erwarten:

- stagnierende bis leicht sinkende Pkw-Nutzung für Freizeit, Einkauf und Beruf,
- eine langfristige Stabilisierung der Nutzung des ÖPNV,
- eine stärkere Nutzung des Fahrrades aufgrund der Qualitätsverbesserung des Radverkehrsnetzes und des Akzeptanzgewinns durch Zeitvorteil,
- eine geringfügige Abnahme der Fußwege.

Durch das seit Jahren wachsende Bewusstsein für den Klimaschutz und zahlreiche alternative Mobilitätsangebote ist generationsübergreifend mit einer Änderung der Mobilität zu rechnen. Elektromobilität beeinflusst die Entwicklung des Radverkehrs, E-Roller, Kräder usw. werden zunehmend im städtischen Verkehr genutzt. Alternative Angebote im ÖPNV werden sich etablieren und den ÖPNV weiter positiv stärken. Der eigene Pkw bleibt für bestimmte Zwecke und Weglängen vor allem für Bewohner der im Außenbereich liegenden Wohngebiete alternativlos.

12.4 Leitsätze und Planung

- Dem künftigen Verkehrsbedarf ist durch die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur Rechnung zu tragen. Ziel der Planungen ist eine nachhaltige und damit zukunftsfähige Mobilität.
- Unterstützt wird dieser Ansatz von einer integrierten Siedlungsentwicklung, die kurze Wege und eine gemischte und kompakte Stadtstruktur begünstigt. Durch eine Mischung unterschiedlicher städtischer Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholen, ist auf eine Verkürzung notwendiger Wege, auf die gleichmäßige Auslastung der Verkehrsanlagen und auf die Verkehrsmittelwahl zugunsten der umweltverträglichen Verkehrsarten ÖPNV, Fahrrad und Fußgänger Einfluss zu nehmen.
- Die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch eine bedarfsgerechte Erschließung der Wohn- und Arbeitsstättengebiete zu sichern.

- Mit dem Ziel, den überörtlichen Durchgangsverkehr aus den stadtzentralen Bereichen fernzuhalten und für den städtischen Verkehr Alternativen zu schaffen, ist das Straßenhauptnetz zu erweitern.
- Der Kfz-Verkehr in der Innenstadt ist auf ein verkehrs- und weitgehend stadtverträgliches Maß zu begrenzen.
- In den Wohngebieten ist die flächenhafte Verkehrsberuhigung fortzuführen.
- Der Fußgänger- und Radverkehr ist besonders zu fördern mit dem Ziel, den Kfz-Verkehr zu reduzieren und die notwendige Mobilität der Bevölkerung möglichst umweltschonend zu sichern.
- In den Wohngebieten ist eine vollständige Deckung des Bedarfs des ruhenden Verkehrs an Stellplätzen anzustreben.
- Der Güterumschlag über das Schienennetz ist zu sichern und zu fördern.

Der Flächennutzungsplan trägt durch kleinräumige Nutzungszuordnungen bzw. -mischungen dazu bei, das Ziel einer möglichst nachhaltigen und damit zukunftsfähigen Mobilität zu erreichen. Durch eine geeignete Nutzungsverteilung soll dabei eine gleichmäßige Auslastung der Verkehrsanlagen angestrebt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Den Rahmen für die Gestaltung des ÖPNV bildet der Nahverkehrsplan. Sein oberstes Ziel ist es, eine bedarfsgerechte Versorgung zu gewährleisten und unter Beachtung des Wirtschafts- und Sparsamkeitsgrundsatzes als vollwertige Alternative zum MIV auszubauen. Es ist ein angepasstes Verkehrsangebot zu sichern, das durch qualitative und quantitative Standards wie Bedienungshäufigkeit, Erschließungsgrad, Beförderungskomfort und kundenfreundliche Tarife definiert wird. Günstige Anschlüsse und Übergänge zwischen Eisenbahn, Regionalbusverkehr und Stadtbusverkehr sind zu gewährleisten. Das Liniennetz des Omnibusverkehrs soll in seinen Grundstrukturen erhalten bleiben. Es ist entsprechend den Erfordernissen zur Erschließung von neu entstehenden Wohn- und Gewerbegebieten zu ergänzen. Neben der Erweiterung des Streckennetzes bilden in den nächsten Jahren der behindertengerechte Um- und Ausbau der Haltestellen, die Ausstattung mit Wartehallen und die Erneuerung des Fahrzeugbestandes möglichst mit alternativer Antriebstechnik den Schwerpunkt bei der Attraktivitätserhöhung des ÖPNV. Neue Haltestellen werden bevorzugt als Fahrbahnrandhaltestellen anstelle von Busbuchten hergestellt. Das Anrufbussystem wird als eine alternative Bedienungsform in verkehrsschwachen Zeiten entsprechend dem Beförderungsbedarf weiter vervollkommnet. Als ergänzendes Bedienangebot für nicht durch den Linienbus erschlossene Gebiete wird der On-Demand-Verkehr (RUFus) ab 2025 entwickelt und bedarfsgerecht ausgebaut.

Gemäß der gesetzlichen Verpflichtung durch das Saubere-Fahrzeuge-Beschaffungs-Gesetz (SaubFahrzeugBeschG), das die EU-Richtlinie (EU) 2019/1161 über die Förderung sauberer und energieeffizienter Straßenfahrzeuge (Clean Vehicle Directive (CVD)) umsetzt, wird der Fahrzeugbestand der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH voraussichtlich bis 2031 auf Elektromobilität umgerüstet.

Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) als auch der Regionalbusbahnhof sind entsprechend den verkehrlichen und betrieblichen Erfordernissen um- und auszubauen. Zielstellung ist die Nutzung von Synergien und die Sicherung kurzer Wege für die ÖPNV-Nutzer.

Eine Übersicht über die bestehende und geplante Netzstruktur liefert der **Beiplan Nr. 14 „Öffentlicher Personennahverkehr“**

Kfz-Verkehr

Als Grundlage für die Entwicklung der Straßeninfrastruktur wird bis zum Jahre 2035 von einem leicht sinkenden Verkehrsaufkommen ausgegangen. Es ist damit zu rechnen, dass die

Auswirkungen der demografischen Entwicklung durch den weiteren Anstieg der Motorisierung, die Zunahme des Pendlerverkehrs und voraussichtlich auch des Wirtschaftsverkehrs nicht vollständig kompensiert werden.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptstraßennetz wird im **Beiplan Nr. 15 „Straßenhauptnetz“** nach folgenden Kategorien untergliedert:

- örtliche Hauptverkehrszüge/-straßen mit überörtlicher Verbindungsfunktion,
- ausgewählte städtische Hauptverkehrsstraßen mit Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen und zu den Ortsteilen sowie Straßen zu den Nachbargemeinden.

Die bedeutendste Maßnahme zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Stadt ist die Umsetzung der geplanten Ergänzung des Straßenhauptnetzes entsprechend der Trasse des 2. Bauabschnittes der Ortsumgehung B 104/B 96, mit der die Voraussetzung für ein bedarfsgerechtes Straßenhauptnetz und für die Verkehrsentlastung der stadtzentralen Straßenabschnitte geschaffen wird. Sie trägt damit wesentlich bei zur Verbesserung der Lebensqualität der Bürger, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Steigerung der Effizienz der örtlichen Wirtschaft.

Die Umsetzung der gesamten Aus- und Neubaumaßnahme Ortsumgehung Neubrandenburg (B96/B104) ist als Ziel der Raumordnung im Landesraumentwicklungsprogramm (2016) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (2011) festgelegt. Die Flächen für die Weiterführung der Ortsumgehung in den Bauabschnitten 2 (Woldegker Straße durch das Gewerbegebiet Warliner Straße zur Demminer Straße) und 3 (Demminer Straße in Richtung Westen zur B104) sind daher weiterhin im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu sichern.

Zur bedarfsgerechten Entwicklung des Straßenhauptnetzes sind zudem die Flächen für den zweistreifigen Ausbau der B 104 im Westen bis einschließlich Ortsumgehung Weitin zu sichern. Dies ist im Sinne der Daseinsvorsorge zur Entwicklung des Straßenhauptnetzes und der Lärmschutzvorsorge für die Wohnbebauung in Weitin als langfristige Planungsoption aufzufassen und teilweise bereits im rechtsgültigen B-Plan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der ruhende Verkehr ist wegen seiner Flächeninanspruchnahme eine wesentliche Einflussgröße auf Stadtgestalt und Stadtstruktur. Probleme aufgrund nicht ausreichenden Parkraumangebotes bestehen besonders in den innenstadtnahen Stadtgebieten. Die Auswirkungen sind Parksuchverkehr, die Konkurrenz um vorhandenen Parkraum und ordnungswidriges Abstellen der Fahrzeuge. Diese Situation führt gleichzeitig zu erheblichen Belastungen für andere Verkehrsteilnehmer, insbesondere durch die Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und des fließenden Verkehrs. Lösungen müssen sich konkret aus den gebietstypischen Problemen ableiten.

Das Parkraumangebot direkt in der Innenstadt muss unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der beiden Straßenanbindungen und einer möglichst hohen Stadtverträglichkeit der Verkehrsmengen begrenzt werden. Zur Sicherung der vielfältigen Funktionen der Innenstadt ist der Bedarf der Nutzer unter Beachtung der verkehrstechnischen und städtebaulichen Verträglichkeit weitgehend innerhalb der Stadtmauer abzudecken. Für den darüber hinaus gehenden Bedarf ist der notwendige Parkraum (Parkgarderoben) unmittelbar am Außenrand des Friedrich-Engels-Ringes bereitzustellen.

In den bestehenden Wohngebieten ist in Verantwortung der Eigentümer der baulichen Anlagen unter Beachtung der Stadtumbaumaßnahmen die vollständige Bedarfsdeckung zu sichern.

Durch die flächenhafte Verkehrsberuhigung sollen die städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Bedingungen in den Stadtteilen unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten verbessert werden. Die sich aus dem Rückbau von überdimensionierter und nicht mehr benötigter Straßeninfrastruktur als Ergebnis des Stadtumbaus ergebenden Möglichkeiten sind für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu nutzen. In den Wohngebieten soll der gebietsfremde Verkehr verdrängt und die Veränderung der Verkehrsmittelwahl zugunsten der umweltverträglichen Verkehrsarten beeinflusst werden.

Bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung dürfen nur vorgenommen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung, keine Lärmbelästigung für Anwohner und keine Erschwerung für den Buslinienverkehr ausgehen.

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen sollen der verbesserten Ausnutzung vorhandener Anlagen und der Förderung umweltverträglicher Verkehrsmittel dienen sowie die Verkehrssicherheit erhöhen. Die für die Stadt wichtigste Maßnahme ist die stetige Vervollständigung des Verkehrsrechnersystems zur optimalen Steuerung, Bedienung und Überwachung der Lichtzeichenanlagen. Es soll vor allem die vollautomatische Steuerung und Betriebsüberwachung, die verkehrsabhängige Steuerung des Straßenverkehrs und die priorisierte Behandlung des ÖPNV übernehmen.

Fußgänger- und Radverkehr

Die Bedingungen für den Fußgänger- und Radverkehr sind durch infrastrukturelle Maßnahmen weiter zu verbessern. Hauptwegebeziehungen für Fußgänger in der Innenstadt bilden auch künftig die Achsen Turmstraße/Treptower Straße und die Stargarder Straße. Durch die städtebauliche und funktionelle Aufwertung des Stadtzentrums soll sich die Aufenthaltsqualität für Fußgänger erhöhen. Diesem Ziel dient auch die angestrebte stadtverträgliche Verkehrsabwicklung in der Innenstadt.

Das Wegenetz ist so weiterzuentwickeln, dass die für Fußgänger und Radfahrer wichtigen Ziele innerhalb und außerhalb der Wohngebiete auf direkten Verbindungen möglichst sicher und umwegfrei zu erreichen sind. Gefährdungspunkte und Behinderungen für Fußgänger sind weiter abzubauen. Schwerpunkt für den Alltagsradverkehr bilden der Erhalt und die Ergänzung der vorhandenen Radverkehrsanlagen als ein komplettes Netz, das alle wichtigen Wohn-, Dienstleistungs-, Arbeits- und Freizeitstandorte verbindet. Bestandteil des Netzes sind straßenbegleitende Radwege, selbständig geführte Radwege sowie verkehrsberuhigte Straßenabschnitte. Von großer Bedeutung ist dabei die Schaffung verkehrssicherer Radverkehrsverbindungen zu den Ortsteilen der Stadt. Im Netzkonzept (siehe **Beiplan Nr. 16 „Radwegenetz“**) sind alle bedeutenden Radwegrouten dargestellt.

Zum geordneten Abstellen von Fahrrädern sind an wichtigen Quell- und Zielpunkten des Radverkehrs die notwendigen Anlagen bedarfsgerecht einzuordnen.

Detaillierte Aussagen zu dem Bestand, den Zielen und den Maßnahmen in Bezug auf die Radverkehrsinfrastruktur sind dem **Radverkehrskonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg** zu entnehmen, welches 2021 aktualisiert wurde.

Schienenverkehr

Die in Neubrandenburg kreuzenden Eisenbahnstrecken Stralsund - Neubrandenburg - Neustrelitz und Güstrow -Bützow - Neubrandenburg - Pasewalk - Grambow (Grenze Polen) sollen nach dem Integrierten Landesverkehrsplan Mecklenburg-Vorpommern (2018) für eine Zuggeschwindigkeit von 120 km/h ausgebaut werden, wurden aber im Bundesverkehrswegeplan 2030 nicht berücksichtigt.

Durch diese Ausbaumaßnahmen würden grundsätzliche Voraussetzungen für die dringend notwendige Verkürzung der Reisezeiten geschaffen. Die Forderung nach Einbeziehung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in das Fernverkehrsnetz der Bahn wird weiterhin aufrechterhalten. Eine direkte Einbindung der Stadt in den Fernverkehr ist sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung über Berlin notwendig. Kurzfristig muss die Aufnahme einer durchgehenden Verbindung Stettin - Neubrandenburg - Schwerin - Hamburg in den Fahrplan erfolgen. Dazu ist der Bahnhof für den Fernverkehr zu ertüchtigen (auf eine Bahnsteiglänge von 400 m bzw. wenigstens auf 210 m für den Halt von Halbzügen).

Die Vernetzung mit anderen Verkehrsträgern ist verstärkt anzustreben. Im unmittelbaren Bahnhofsumfeld sind Flächen für entsprechende Angebote auf der verbindlichen Planungsebene zu sichern (P+R-Anlagen Nord/Heidenstraße und Süd/Bahnhofsvorplatz, Parkierungsanlage für Fahrräder).

Die Funktion Neubrandenburgs als Knotenbahnhof im Güterladungsverkehr muss aus städtischer Sicht bestehen bleiben. Sie kann mit den vorhandenen Netzen und Anlagen wahrgenommen werden. Die Anschlussbahnen und Umschlagplätze besitzen Reserven für die Erweiterung des Güterumschlags über die Eisenbahn. Mit der Anschlussbahn zum Gewerbegebiet Weitin können auch im westlichen Stadtgebiet Standorte mit Gleisanschluss angeboten werden. Die Maßnahmen zum Umbau und zur Erneuerung der Anschlussbahnen sind fortzuführen (z. B. Reaktivierung Anschlussgleis nach Hellfeld/ehem. Bundeswehrgleis).

Generell besteht seitens der Deutschen Bahn AG und der Stadt ein gemeinsames Interesse an einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung nicht mehr bahnnotwendiger Flächen. Als Voraussetzung zur Schaffung verbindlichen Baurechts ist gemäß dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahn-Bundesamt notwendig.

Im Flächennutzungsplan werden die überregional bedeutsamen Bahnanlagen der DB AG (einschließlich Bahnhof) sowie die Hauptanschlussbahnen im städtischen bzw. privaten Eigentum als Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge/ Bahnanlagen im Bestand dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Kapazitätsreserven ist darüber hinaus eine Neuausweisung von Flächen nicht erforderlich.

(vgl. **Beiplan Nr. 17 „Schienenverkehr“**)

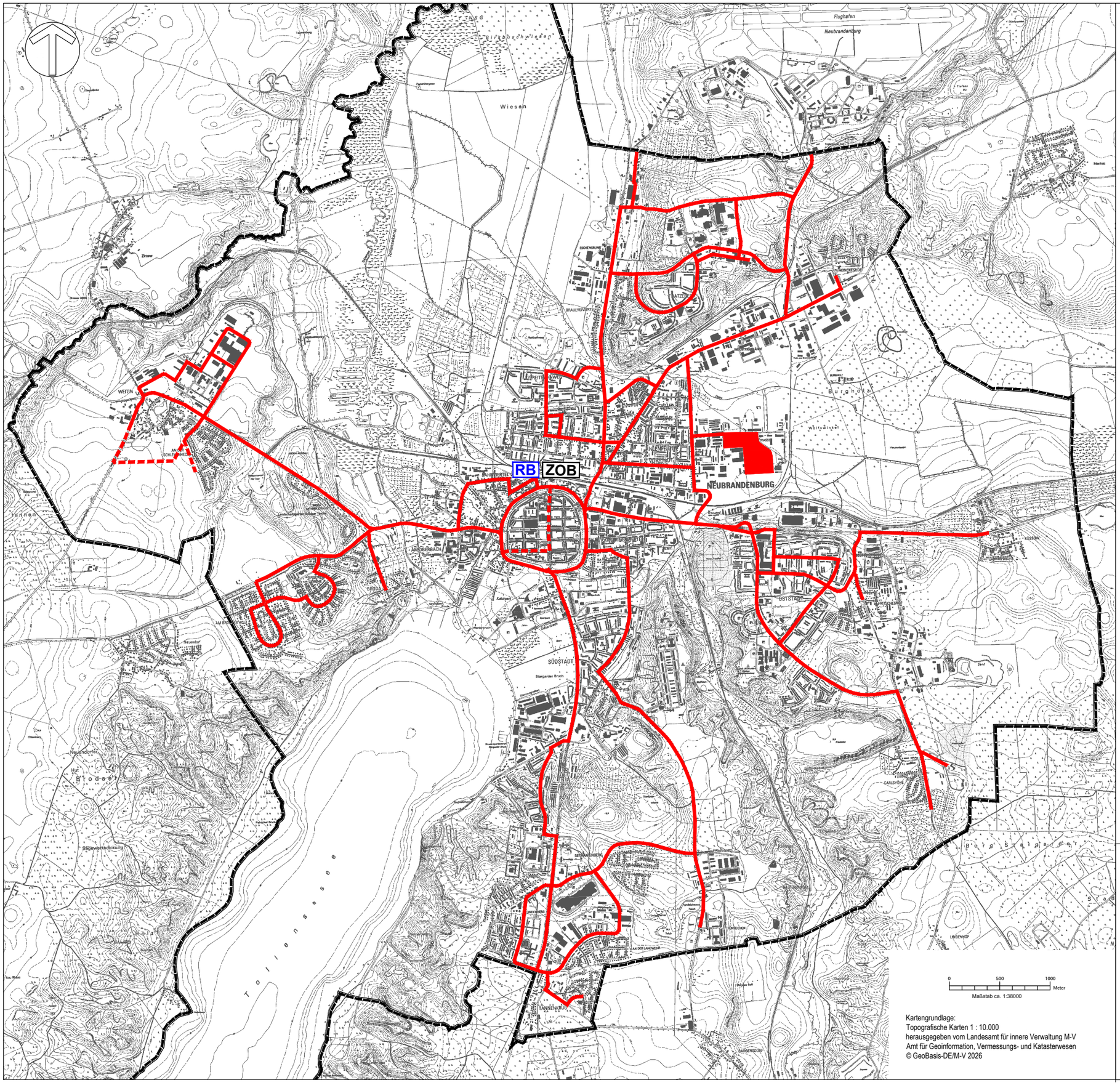
Luftverkehr

Der Verkehrsflughafen Neubrandenburg-Trollenhagen bietet die Möglichkeit, die Region auf dem Luftweg - und damit auch international - besser zu erschließen. Perspektivisch wird - in Abhängigkeit von möglichen Gewerbeansiedlungen um den Flughafen herum - ein Anstieg auf ca. 12.000 Flugbewegungen pro Jahr erwartet. Aufgrund der strategischen Ausrichtung zur allgemeinen Luftfahrt mit Bewegungen im Geschäfts- und Bedarfsreiseverkehr werden damit jedoch keine steigenden Passagierzahlen verbunden sein, da die Betreiber der Luftfahrzeuge oft selbst Reisende und Pilot/Copilot gleichzeitig sind.

In den letzten Jahren wurden keine Aktivitäten bezüglich der Festsetzung/Ausweisung einer Lärmschutzzone durch den Flughafenbetreiber oder Landesbehörden unternommen, da die Bundeswehr abgezogen ist und keine Luftfahrzeuge in der entsprechenden Größenkategorie (z. B. Boeing 737 oder Airbus A320) zum Einsatz kamen sowie die dazu erforderlichen Verkehrszahlen auch nicht erreicht wurden. Die momentane Luftverkehrsführung vom und zum Flughafen, stellt das Optimum im Zusammenhang mit dem Lärmschutz dar. Seitens des Flughafenbetreibers müssen Luftfahrzeuge der allgemeinen Luftfahrt, die kein Lärmschutzzeugnis besitzen, ein erhöhtes Landeentgelt entrichten. Da dieses Verfahren an nahezu allen Landeplätzen gebräuchlich ist, bietet dies für die Halter der Luftfahrzeuge einen Anreiz, entsprechend geräuscharme Luftfahrzeuge einzusetzen.

Der Verkehrsflughafen Neubrandenburg-Trollenhagen wird auch weiterhin im Rahmen regelmäßiger Übungen durch die Bundeswehr genutzt.

Im Westen der Stadt, südlich der Ortslage Weitin war im Zusammenhang mit der gewerblichen Nachnutzung ehemaliger Militärflächen die Anlage einer (privaten) Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge geplant. Das für den Bau und Betrieb des Landeplatzes erforderliche Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz wurde inzwischen eingestellt, vom Vorhabenträger sind keine Aktivitäten zur Umsetzung der Planung zu verzeichnen. Der im bisher wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4 Satz 2 enthaltene Vermerk (in Aussicht genommene Planungen bzw. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften) als „Fläche für den Luftverkehr/Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge“ (ca. 1 ha) entfällt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.



Stadtverkehr (Bus)

Streckennetz vorhanden

Erweiterung Streckennetz geplant

Busbetriebshof

ZOB Zentraler Omnibusbahnhof

RB Regionalbusbahnhof

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

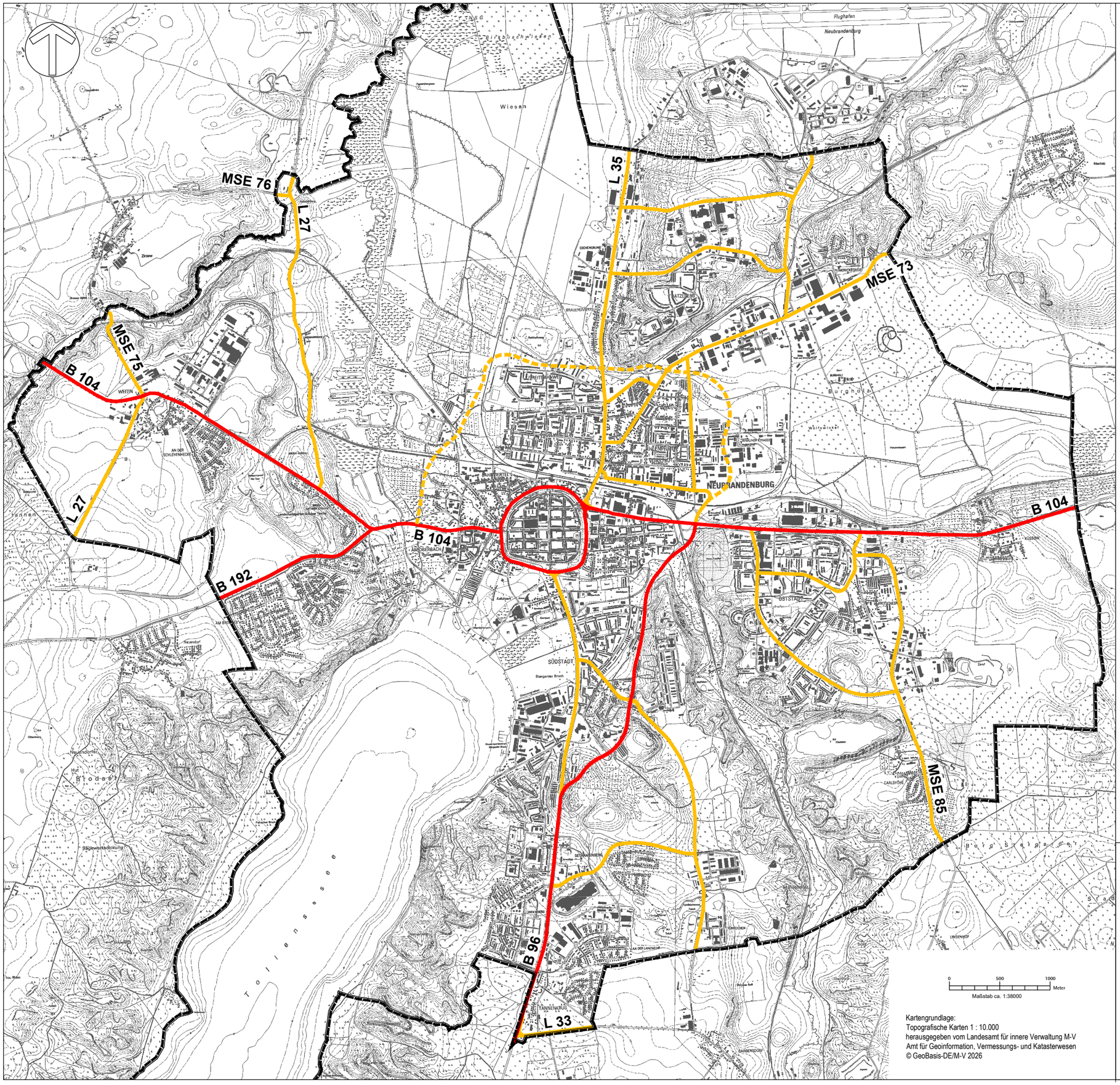
VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 14

Öffentlicher Personennahverkehr

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026



Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

geplanter Bestand 2035

örtliche Hauptverkehrszüge mit überörtlicher Verbindungsfunktion

ausgewählte städtische Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen und zu den Ortsteilen sowie Straßen zu den Nachbargemeinden

Planungsreserve

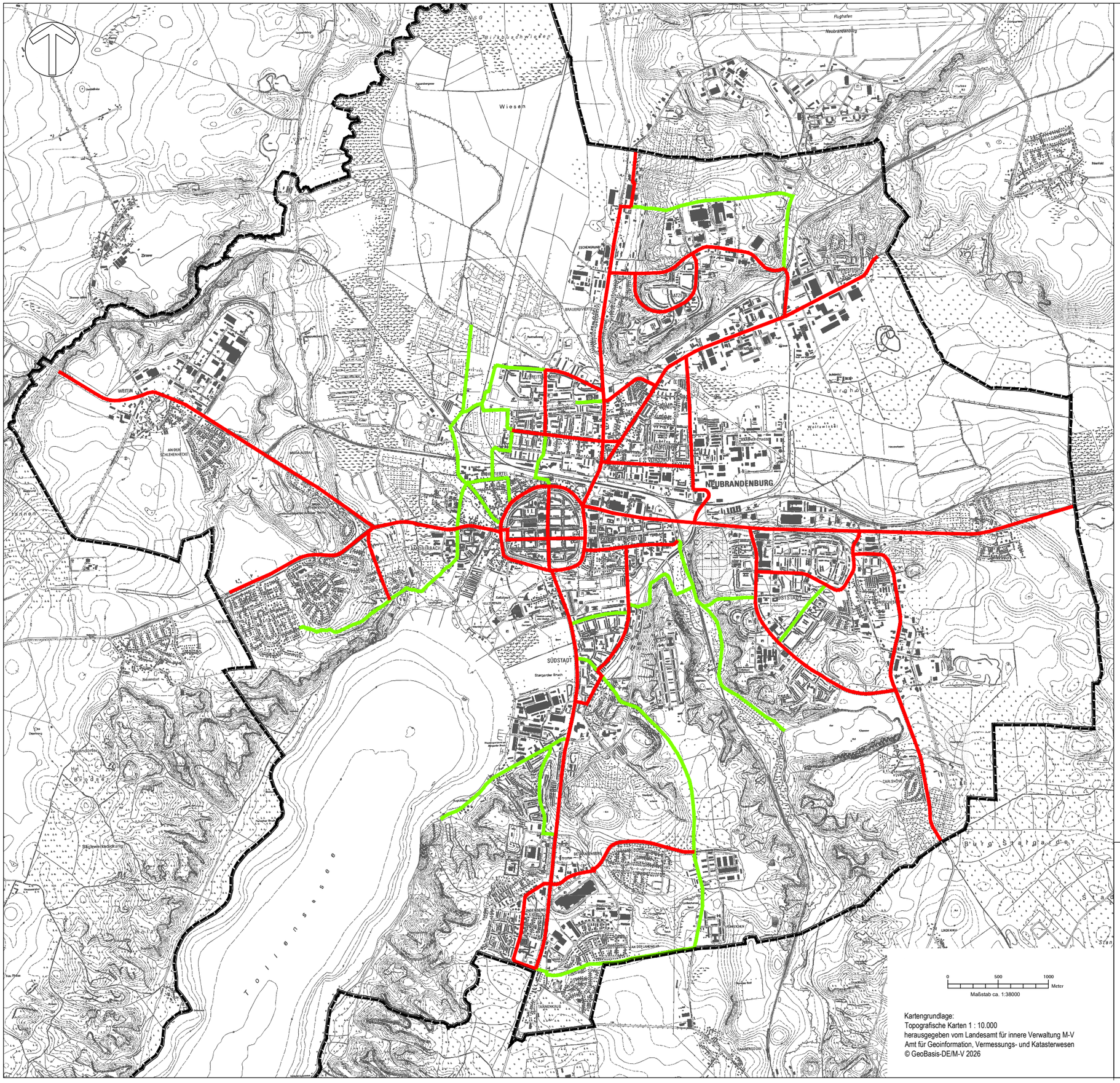
städtische Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 15
Straßenhauptnetz

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026



Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

Netzkategorien (Planung)

Hauptnetz

Ergänzungsnetz

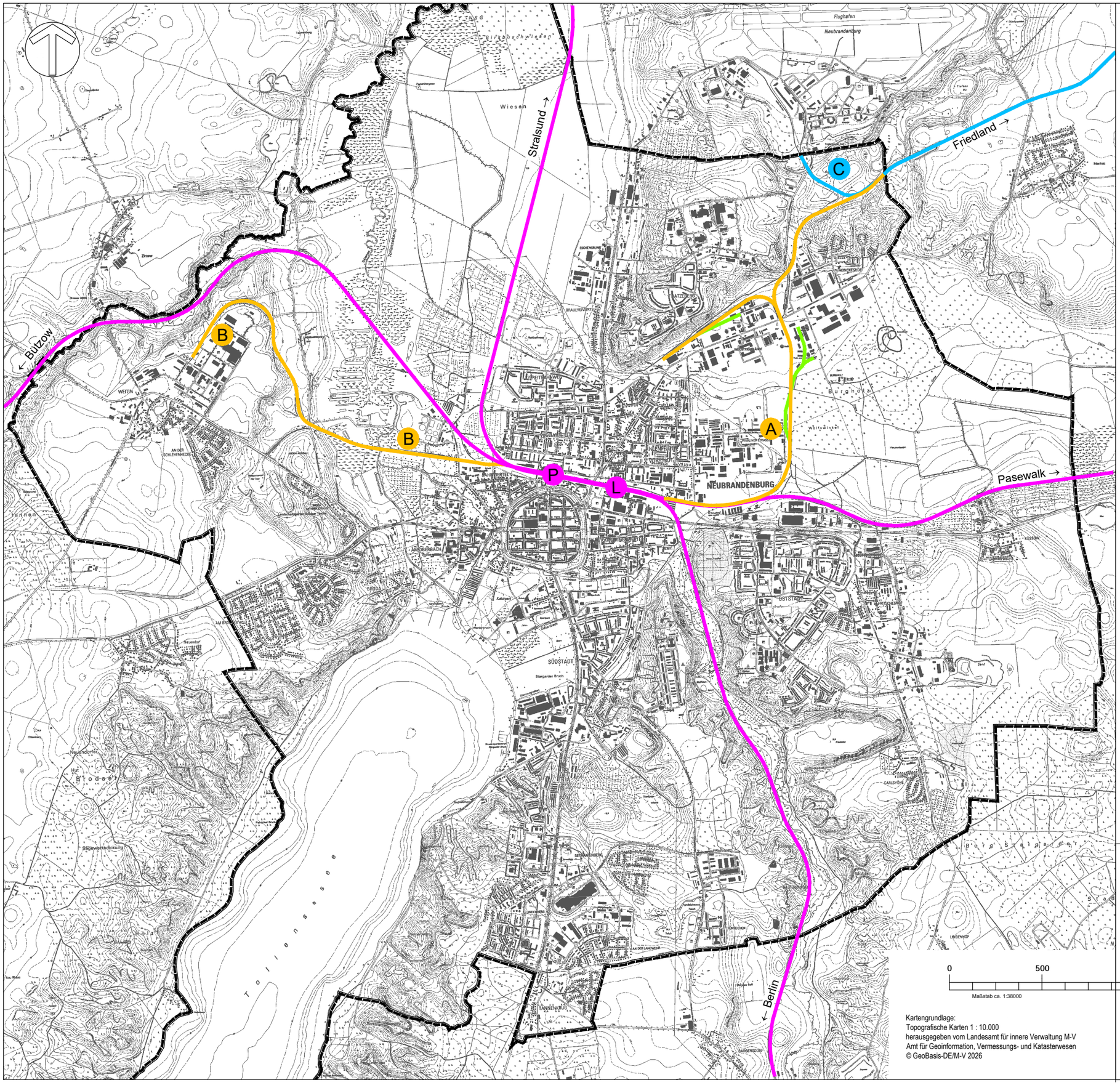
Quelle: Radverkehrskonzept (Stand: 04/2021)

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 16
Radwegenetz

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026



Strecken- und Bahnhofsgleise
Deutsche Bahn AG

Hauptanschlussbahnen
im Eigentum der Stadt

Hauptanschlussbahn
im Eigentum Dritter

ausgewählte Nebenanschlussbahnen
(privat, Betriebsgelände)

P Personenbahnhof

L öffentliche Ladestraße

Hauptanschlussbahnen

A Gewerbe- und Industriegebiet
Ihlenfelder Straße

B Gewerbe- und Industriegebiet
Weitin/Neubrapharm

C Trollenhagen
(Flugplatz und Gewerbegebiet Hellfeld)

Quelle: eigene Erhebungen und
Eigenbetrieb Immobilienmanagement der
Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

0 500 1000 Meter
Maßstab ca. 1:38000

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 17
Schienenverkehr

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

13 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

13.1 Darstellungserfordernis/Vorbemerkung

Die Bereitstellung der technischen Infrastruktur zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung stellt eine grundlegende Aufgabe der Kommune im Sinne der Daseinsvorsorge dar.

Ver- und Entsorgungsanlagen umfassen im Allgemeinen:

- bauliche Einrichtungen (Heizwerke, Umspannwerke u. ä.),
- Flächen, z.T. mit baulichen Einrichtungen (Rückhaltebecken, Schutzgebiete, Werkhöfe usw.),
- Leitungen.

Im Flächennutzungsplan sind nur die für die Ver- und Entsorgung wichtigsten Einrichtungen mit Symbolen (und bei größeren Anlagen auch die Flächen aufgenommen. An Leitungen sind nur die überregionalen Hauptleitungen nach Angabe der Ver- und Entsorgungsbetriebe dargestellt.

Ein Überblick über die wichtigsten Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist dem **Beiplan Nr. 18 „Ver- und Entsorgung“** zu entnehmen.

Hinweis: Zur Sicherstellung der Versorgung wird im Stadtgebiet ein umfangreiches Leitungsnetz betrieben, das nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Leitungstrassen verlaufen sowohl im unterirdischen als auch im oberirdischen Bauraum. Resultierend vor allem aus notwendigen Sicherheitsabständen für den Bau und Betrieb der Leitungen kommt es zu Nutzungseinschränkungen (auch hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung). Deshalb sind alle Planungen und Maßnahmen, wie insbesondere der Neu- oder Ausbau von Straßen und Wegen, das Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen, sämtliche Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen, Anpflanzungen aber auch die Ausweisung von Sonder- oder Ausgleichsflächen, vorab mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

13.2 Versorgung

13.2.1 Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erfolgt aus dem 1997 errichteten Gas- und Dampfturbinenheizkraftwerk (GuD-HKW) in der Warliner Straße über das gleichnamige Umspannwerk (10/20/110 kV, ca. 2,6 ha). Über die 110-kV-Anbindung ist außerdem eine Einspeisung in das überregionale Netz möglich.

Zur Sicherstellung der Stromeinspeisung bzw. -übernahme im Havariefall eines Versorgers bestehen weiter Anbindungen an das überregionale 110-kV-Netz Mecklenburg-Vorpommern in den auch zukünftig betriebenen Umspannwerken:

UW Zirzow (im Gewerbegebiet Weitin - Neubrapharm):	110/20 kV (ca. 0,35 ha)
UW Fünfeichen (Steepenweg):	110/20 kV (ca. 0,5 ha).

Das GuD-HKW verfügt über ausreichende Kapazitätsreserven auch für einen perspektivisch ggf. steigenden Strombedarf. Es wurde ab 2019 um einen Kurzfristwärmespeicher mit dazugehöriger Pumpenhalle erweitert. Der Kurzfristwärmespeicher flexibilisiert die Stromproduktion des GuD-HKW und kann die bei der Stromproduktion entstehende Wärme speichern. Die Speicherkapazität beträgt 700 MWh, was in etwa dem Wärmebedarf von Neubrandenburg an zwei Tagen im Sommer entspricht. Er ist insgesamt 36 m hoch (Füllhöhe 33 m), hat einen Durchmesser von 30 m und ist mit 23.000 m³ Wasser gefüllt.

Die flächendeckende Versorgung des Stadtgebietes erfolgt zurzeit über ca. 222 km 20-kV-Leitungen und 395 Trafostationen. Die vorhandene Netzstruktur sichert hinsichtlich Netzlänge und Leitungsquerschnitten eine ausreichende Versorgung. Zukünftige Netzerweiterungen erfolgen abhängig von der Realisierung geplanter Wohnungsbauvorhaben und neuer Gewerbeansiedlungen.

Das ebenfalls im Stadtgebiet vorhandene Umspannwerk Neubrandenburg (Ihlenfelder Straße) dient ausschließlich der überregionalen Versorgung. Es wurde 1996 auf dem Betriebsgelände des Regionalversorgers neu errichtet (ca. 2,0 ha). Ausgehend von diesem Umspannwerk befinden sich im Stadtgebiet 20-kV-Leitungen des Regionalversorgers, die der Versorgung des Umlandes dienen und dauerhaft beibehalten werden sollen.

Im Flächennutzungsplan werden lediglich das GuD-HKW, die vier Umspannwerke sowie die 110-kV-Leitungen dargestellt

13.2.2 Erdgas

Die Gasversorgung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erfolgt aus dem überregionalen Ferngasnetz ausschließlich mit Erdgas. Die Ferngasleitungen FGL100 und FGL90 sind Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH.

Resultierend vor allem aus notwendigen Sicherheitsabständen kommt es im Bereich der Ferngastrassen und -anlagen zu Nutzungseinschränkungen (auch hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung). Deshalb sind alle Planungen und Maßnahmen, wie insbesondere der Neu- oder Ausbau von Straßen und Wegen, das Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen, sämtliche Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen, Anpflanzungen aber auch die Ausweisung von Sonder- oder Ausgleichsflächen im 200 m-Bereich beidseitig der Ferntrassen gesondert mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Einspeisung erfolgt über vier Gasdruckregel- und Messanlagen im Norden (Eschengrund), im Osten (Carlshöher Straße), im Nordosten (Ihlenfelder Straße) und im Westen (B 104 Stavenhagener Straße, Regelanlage Chemnitz bereits außerhalb der Stadtgrenze) der Stadt. Über ein Hochdruckleitungssystem speisen die Ortsnetz-Regelanlagen in das Nieder- und Mitteldrucknetz der Stadt ein. Weitere Hochdruckanschlüsse versorgen das GuD-HKW sowie die Heizwerke Süd und Nord.

Eine Erweiterung des bestehenden örtlichen Erdgasnetzes ist laut Auskunft der Stadtwerke nicht geplant, da der Energieträger Erdgas im Rahmen der Umgestaltung der Erzeugungsstruktur zur Gewährleistung der rechtlich verbindlichen Reduzierungsverpflichtung von CO_2-Emissionen zukünftig abgelöst wird.

Im Flächennutzungsplan werden die zwei erstgenannten Einspeisepunkte und die Hochdruckanschlüsse per Symbol („Gas“) sowie die überregional bedeutsamen Ferngas-(FG-)Leitungen dargestellt.

13.2.3 Fernwärme

Die Fernwärmeerzeugung für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erfolgt derzeit im GuD-HKW im Gewerbegebiet Warliner Straße (Fläche ca. 2,6 ha) mittels Kraft-Wärme-Kopplung. An diesem Standort wird im Zusammenhang mit einem Kurzfristwärmespeicher eine Power-to-Heat-Anlage (PtH-Anlage) betrieben, die bei Bedarf überschüssigen Strom aus erneuerbaren Quellen wie Wind- und Solarenergie in Wärme für das zentrale Fernwärmenetz umwandelt.

Das Heizwerk Süd in der Neustrelitzer Straße (Fläche ca. 0,7 ha) und das Heizwerk Nord (Fläche ca. 5,0 ha) werden als Spitzen- und Reserveheizwerke auf Erdgasbasis genutzt. Als

Havariebrennstoff steht für beide Heizwerke leichtes Heizöl zur Verfügung. Perspektivisch ist am Standort Heizwerk Nord die Errichtung einer Solarthermieanlage (Fläche ca. 6,0 ha) geplant.

Weitere Wärmeerzeuger sind das Heizwerk Weitin (Fläche ca. 0,07 ha) auf Erdgasbasis und die Geothermische Heizzentrale in der Bachstraße (Fläche ca. 0,2 ha) auf der Basis von Erdwärme.

Die Wärmeverteilung erfolgt über Heißwasserprimärnetze (max. Vorlauftemperatur 130 °C, Druck PN 16) sowie über Umform- und Durchfahrstationen gespeiste Sekundärnetze (max. Vorlauftemperatur 110 °C, PN 16). Die derzeitige Trassenlänge des Primärnetzes beträgt ca. 124.661 Trassenmeter, das Sekundärnetz hat eine Länge von ca. 21.581 Trassenmetern.

Das Versorgungsgebiet umfasst die Stadtgebiete Ost, Industrieviertel, Datzeberg, Reitbahnviertel, Innenstadt und das Stadtgebiet Süd. Der weitere Ausbau der Fernwärmeversorgung ist in den vergangenen Jahren insbesondere in den Wohngebieten Lindenberg und Steep erfolgt.

Im Flächennutzungsplan werden das GuD-HKW sowie die Heizwerke Süd und Nord (Ihlenfelder Straße) als Flächen für die Versorgung mit Fernwärme dargestellt. Für das Heizwerk Weitin und die Geothermische Heizzentrale erfolgt aufgrund der geringen Flächengröße eine Darstellung per Symbol („Fernwärme“).

13.2.4 Regenerative Energien

Ergänzend zu den genannten Versorgungsquellen und -medien wird perspektivisch vor allem aus Klimaschutzgründen der Einsatz alternativer Energiequellen an Bedeutung gewinnen. Aufgrund der geringen Dimensionierung entsprechender Anlagen (z. B. Solardächer, -fassaden) erfolgt im Flächennutzungsplan keine gesonderte Darstellung. Ausnahmen sind die Sondergebiete für Photovoltaikanlagen Am Carlshöher Wald (Bestand, ca. 3,7 ha, vgl. rechtsgültiger vorhabenbezogener B-Plan Nr. 40) und Am Datzeberg (Planung, ca. 2 ha, vgl. Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 50), außerdem das Sondergebiet für Solarenergie an der Südstraße (Planung ca. 14 ha, Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 51 „Photovoltaikanlage an der Südstraße“). Die Photovoltaikanlagen in Weitin (ca. 2,2 ha, B-Plan Nr. 104 „Weitiner Höhe“) und an der Ihlenfelder Straße/Südstraße (ca. 3,1 ha) wurden auf gewerblichen Bauflächen errichtet.

Die Einordnung von Windkraftanlagen im Stadtgebiet Neubrandenburg ist nur in einer Größenordnung unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit möglich und unterliegt dabei stets einer Einzelfallprüfung entsprechend Pkt. 6.5 des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes der Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“.

Perspektivisch ist am Standort Ihlenfelder Straße die Errichtung einer Solarthermieanlage (Fläche ca. 6,0 ha) geplant. Im Gegensatz zu einer Solaranlage zur Stromproduktion soll hier durch Sonnenenergie Wärme für die Einspeisung in das zentrale Fernwärmenetz erzeugt werden.

Mit dem Bau der Kläranlage Neubrandenburg wurde die Nutzung von Faulgas als regenerativer Energieträger zur Ergänzung der Wärmeerzeugung für das Wohngebiet Rostocker Straße ermöglicht.

13.2.5 Trinkwasser

Die Bereitstellung von Trinkwasser in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erfolgt über eine Grundwasseraufbereitung in den Wasserwerken (WW) II (Monckeshof/Ihlenfelder Straße) und III (Lindmannshof/Woggersiner Straße).

Das Trinkwasserleitungsnetz umfasst eine Gesamtlänge von ca. 397 km, unterteilt in 6 Druckzonen. Zur stabilen Versorgung mit Trinkwasser sind innerhalb der 6 Druckzonen insgesamt 7 Druckerhöhungsstationen (DS) installiert:

- Druckzone 1, WW II und WW III Hauptdruckstation: Innenstadt, Westen, Südstadt, nördliches und nordöstliches Stadtgebiet
- Druckzone 2 und 3: Oststadt, Küssow, Datzeberg
- Druckzone 4: Oststadt, Lindenberg, WG Am Steep
- Druckzone 5: Wohn- und Gewerbegebiet Lindenberg-Süd, An der Landwehr, Am Waldrand
- Druckzone 6: WG Carlshöhe.

Die Versorgung mit Trinkwasser aus dem Neubrandenburger Stadtgebiet erfolgt auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Insgesamt ist die Versorgung mit Trinkwasser auf lange Zeit gesichert, was Grundwasserdargebot und potenzielles Fördervolumen betrifft. Förder- und Verteilungsanlagen werden laufend dem gesetzlich und technisch erforderlichen Niveau angeglichen. In diesem Zusammenhang ging das neu errichtete Wasserwerk III am bestehenden Standort (Woggersiner Straße) 2021 in Betrieb. Rohrnetzerweiterungen werden für neu entstehende Wohn- und Gewerbegebiete erforderlich.

Die Schutzzonen für die Trinkwassergewinnung wurden mit Verordnung vom 8. Juli 2002 festgesetzt (siehe Abschnitt 3.6 Wasser).

Im Flächennutzungsplan werden die beiden Wasserwerke als Flächen für die Versorgung mit Trinkwasser dargestellt. Die Wassergewinnungsgebiete werden nicht gesondert dargestellt, da sie innerhalb der nachrichtlich übernommenen Trinkwasserschutzzonen I+II liegen. Innerhalb der Trinkwasserschutzzonen werden die vorherrschenden Landnutzungen als Wald, Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

13.3 Post und Telekommunikation

Post

Die postalische Versorgung im Stadtgebiet wird derzeit durch eine größere Postfiliale (Innenstadt, im Marktplatzcenter) und mehrere kleine Postfilialen/Versandservicepunkte – hier jeweils als Shop-in-Shop in bestehenden Einkaufszentren sowie in Kombination mit Läden – abgesichert. Damit ist auch zukünftig eine Grundversorgung des überwiegenden Teils des Stadtgebietes gegeben. Die Deutsche Post AG plant gegenwärtig keine Erweiterung dieses Netzes. Während die Versorgung der einwohnerreichsten Stadtteile aufgrund der relativ zentralen Lage der Postfilialen noch als „wohnnah“ bzw. „in zumutbarer Entfernung“ einzustufen ist, muss auch in Zukunft für die peripher gelegenen Stadtgebietsteile Weitin, Küssow, Carlshöhe, Fünfeichen aufgrund der geringen Einwohnerzahl von einer Abdeckung des Bedarfs in benachbarten bzw. weiter entfernt gelegenen Stadtteilen ausgegangen werden.

Eine ausreichende Versorgung mit Post- bzw. Paketdienstleistungen des gesamten Stadtgebietes wird inzwischen durch zahlreiche private Versanddienstleistungsunternehmen gewährleistet.

Da die Postfilialen keine spezifischen Flächen beanspruchen und zudem in nahezu allen Bauflächenkategorien zulässig sind, erfolgt keine Darstellung im Flächennutzungsplan.

Telekommunikation/Nachrichtentechnik

Das seit 1990 umfangreich ersetzte und erweiterte Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG befindet sich auf dem neuesten Stand der Technik. Im Stadtgebiet unterhält die Deutsche Telekom vier digitale Vermittlungsstellen (Innenstadt, Reitbahnweg, Fritscheshof, Fünfeichen/Bergstraße). Weitere Flächenreservierungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich; sowohl die Vermittlungsstellen als auch das Kabelnetz sind bei Bedarf entsprechend erweiterbar.

Das umfangreich ausgebaute Glasfasernetz und das Fernsehkabelnetz der neu-medianet GmbH als Tochter der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH befindet sich auf dem neuesten Stand der Technik. Die Netze werden im Zuge des Netzausbaus laufend modernisiert und erweitert. Die Verlegung ist weitestgehend im öffentlichen Straßenraum erfolgt. Über diese Netze kann die Versorgung mit Breitbandprodukten erfolgen. Im Stadtgebiet betreibt die neu-medianet GmbH eine Station in der Oststadt, andere Stationen befinden sich auf Flächen oder in Bauwerken der neu.sw. Weitere Flächenreservierungen sind zurzeit nicht erforderlich.
Mit der Marktöffnung für weitere Anbieter seit 1. Januar 1998 hat sich auch im Stadtgebiet Neubrandenburg eine Veränderung der Angebotsstrukturen ergeben, ohne dass daraus jedoch spezielle Flächenanforderungen entstanden sind.

Mit der Einführung neuerer Übertragungstechniken im Mobilfunkbereich (z. B. UMTS, LTE) werden vorhandene Sendeanlagen nachgerüstet und neue Antennenanlagen (vorwiegend auf mehrgeschossigen Bauten, vereinzelt auch als eigenständige Sendemasten) errichtet. Aufgrund ihrer geringen Dimensionierung wird auf eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch verzichtet.

Da die vorhandenen und geplanten Leitungen überwiegend unterirdisch im öffentlichen Straßenraum verlaufen, erfolgt keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Lage der Leitungen ist über Leitungsauskünfte bei den Telekommunikationsunternehmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) und der Objektplanung einzuholen und zu berücksichtigen.

13.4 Entsorgung

13.4.1 Abwasser

Die Abwasserableitung im Stadtgebiet erfolgt in Form getrennter Systeme für die öffentliche Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der Stadt wird der zentralen Kläranlage in der Jahnstraße zugeführt, die für 100.000 Einwohnerwerte (Größenklasse 2) ausgelegt ist. Die Anlage umfasst ein Gebiet von ca. 18 ha auf den bisher beanspruchten Flächen (Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die technische Ver- und Entsorgung mit dem Symbol „Abwasser“). Mit einem Erschließungsgrad von 99 % werden alle Stadtteile zentral schmutzwasserseitig entsorgt.

Aus dem Umfeld außerhalb der Stadtgrenzen sind Teile der folgenden Gemeinden an die Kläranlage angeschlossen: Stadt Burg Stargard, die Gemeinden des Abwasserbeseitigungszweckverbandes Tollensesee sowie die Gemeinden Blankenhof, Neverin, Neuenkirchen, Trollenhagen, Wulkenzin, Woggersin und Zirzow.

Neuerschließungen bzw. Erweiterungen erfolgen in Abhängigkeit von der Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Baugebiete.

Regenwasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Stadt wird über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage in öffentlich gewidmete Gewässer I. und II. Ordnung unverschmutzt abgeleitet. Belastetes Regenwasser darf nur nach Vorklärung in das Vorflutsystem eingeleitet werden. Die Regenwasserbehandlungsanlagen umfassen Regenklärbecken, Regenrückhalteanlagen, Regenversickerungsbecken, Rigolenversickerungen, Rückhaltekanäle, Sandfangschächte und Leichtflüssigkeitsabscheider und natürliche Gewässer.

Gewässer I. Ordnung sind der Tollensesee, die Tollense, die Linde, der Oelmühlenbach, der Gätenbach und der Lindebach. Die erforderlichen Wasserrechte können über das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern unter umwelkarten.mv-regierung.de als Metadaten abgerufen werden.

Für das Wohngebiet „Malerviertel“ erfolgt die Ableitung des Regenwassers über die teilweise Nutzung des Gebietes der Brodaer Teiche in das Vorflutsystem der Tollense; dabei ist der naturnahe Charakter der Brodaer Teichlandschaft weitgehend zu erhalten. Da für das geplante Wohngebiet Weitin Hollerbusch (B-Plan Nr. 131 in Aufstellung) keine Vorflut für die Ableitung des Niederschlagswassers vorliegt, wird eine dezentrale Verwertung/Versickerung von überschüssigen Niederschlagswassermengen vor Ort angestrebt. Erweiterungsflächen des Gewerbeparks Weitin werden über eine Vorklärung und Rückhaltung ins Malliner Wasser entsorgt.

Die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) weist hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung darauf hin, dass die Kapazitäten des Kanalnetzes begrenzt sind und eine Erweiterung der angeschlossenen Flächen angesichts der zunehmenden Niederschlagsintensitäten zur Überlastung des bestehenden nachgelagerten Netzes führen kann. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz und den Grundsätzen der Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der geologischen Bedingungen bevorzugt am Ort der Entstehung zu versickern oder zu verwerten. Es wird empfohlen für neue B-Plan-Gebiete bzw. wesentliche Änderungen (z. B. Verdichtung in bestehenden Gebieten) ein entsprechendes Entwässerungskonzept in Absprache mit der neu-wab zu erstellen.

Die Regenwasserrückhaltebecken werden als Flächen in Verbindung mit dem Symbol „R“ bzw. nur mit dem Symbol „R“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

13.4.2 Abfallwirtschaft

Grundlage für die Abfallentsorgung bildet die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung). Der Landkreis ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach § 17 Kreiswirtschaftsgesetz i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Abfallwirtschaftsgesetz M-V und betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung.

Ziele der Abfallwirtschaft des Landkreises sind laut Satzung:

- die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen,
- die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen,
- das Entstehen von Abfällen zu vermeiden,
- die Menge und Schädlichkeit der Abfälle zu vermindern,
- die Vorbereitung von Abfällen zur Wiederverwertung,
- nicht vermeidbare Abfälle so einzusammeln und zu transportieren, dass sie recycelt oder stofflich verwertet oder zur Gewinnung von Energie genutzt werden können,

- nicht verwertbare Abfälle so zu beseitigen, dass der Schutz von Mensch und Umwelt unter Berücksichtigung des Vorsorge- und Nachhaltigkeitsprinzips am besten gewährleistet wird.

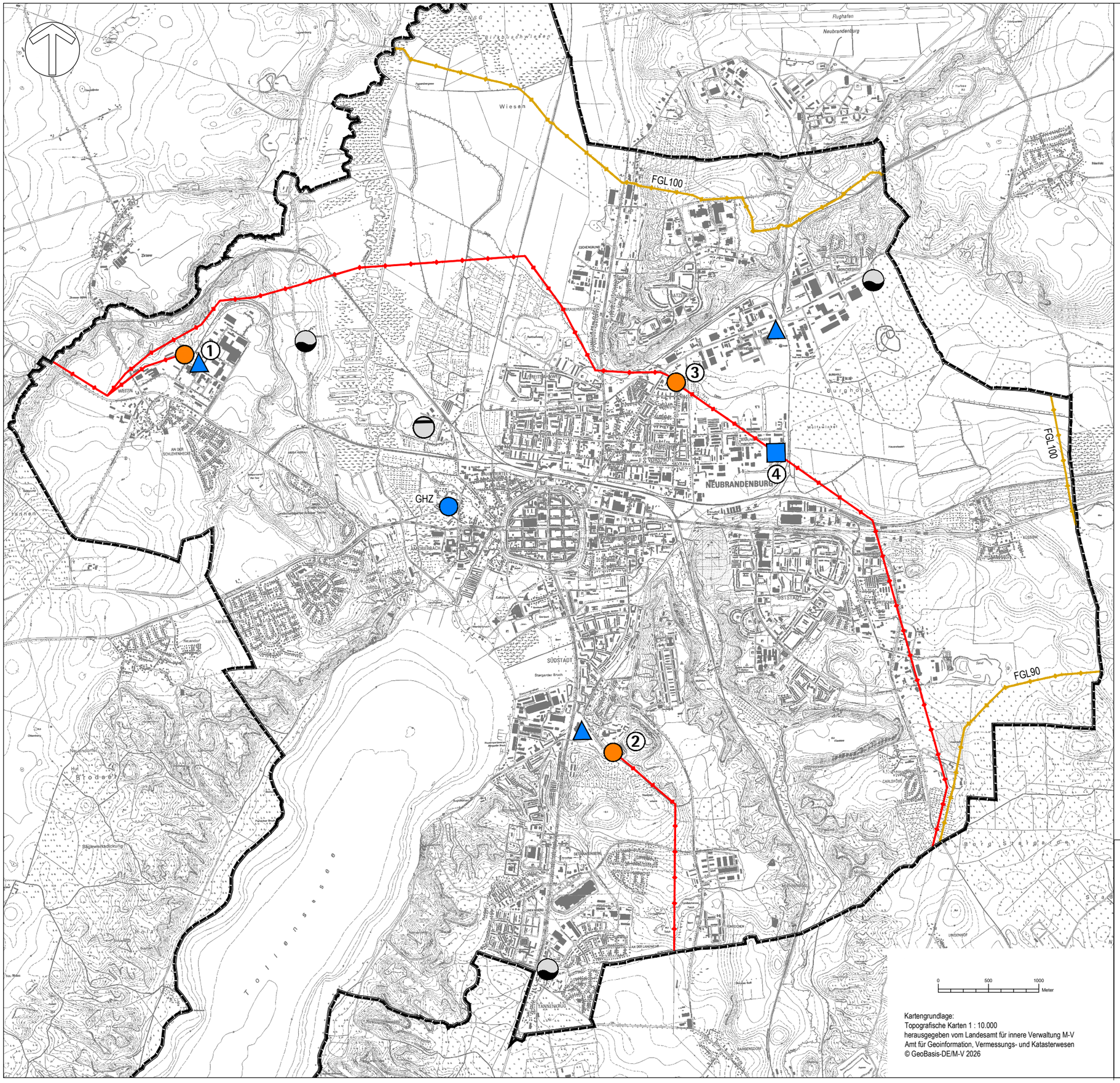
Abfälle, die vom Landkreis getrennt gesammelt und befördert werden, sind nach Maßgabe der Satzung getrennt zur öffentlichen Abfuhr bereitzustellen. Auf den Wertstoffhöfen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte können Abfälle in haushaltsüblichen Mengen teilweise gebührenfrei selbst angeliefert werden. Der Wertstoffhof in Neubrandenburg befindet sich in der Ihlenfelder Straße 102.

Die REMONDIS Seenplatte GmbH ist ein gemeinsames Unternehmen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und der REMONDIS GmbH & Co. KG und ist verantwortlich für die Einsammlung und den Transport von Restabfall und hausmüllähnlichem Gewerbeabfall, Sperrmüll, Elektro- und Elektronikaltgeräten sowie Haushaltsschrott, kommunalem Altpapier, Weihnachtsbäumen und Bioabfall (nur in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg).

Mit der Behandlung und Deponierung des Restabfalls und des Sperrmülls ist die OVVD GmbH beauftragt. Sie ist außerdem Betreiberin der Abfallentsorgungsanlage (AEA) Rosenow.

Im Flächennutzungsplan wird per Symbol („Abfall“) auf einer Fläche für die technische Entsorgung der bestehende Recyclinghof im Bereich Ihlenfelder Straße dargestellt.

Aufgrund der getrennten Erfassung und dem sofortigen Abtransport der Restmüll- bzw. Wertstoffcontainer zu den Verwertungs- bzw. Entsorgungsstandorten sind im Stadtgebiet keine weiteren Flächen für eine Zwischenlagerung erforderlich.



Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

Elektroenergieversorgung

- 110 kV-Freileitung
- Umspannwerk 20/110 kV
  - ① UW Zirzow
  - ② UW Fünfeichen
  - ③ UW Ihlenfelder Straße
  - ④ UW GuD-Kraftwerk

Gasversorgung

- FGL100 überregionale Ferngasleitung mit Bezeichnung

Fernwärmeversorgung

- GuD-Kraftwerk
- GHZ geothermische Heizzentrale
- Heizwerk

Wasserversorgung

- Wasserwerk

Abwasserentsorgung

- Klärwerk

Quelle: Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
e.dis Energie Nord AG
GDMcom/Ontras Gastransport GmbH

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 18

Ver- und Entsorgung

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

14 Grünflächen

14.1 Gesamtstruktur

In den folgenden Ausführungen sollen im Wesentlichen nur flächennutzungsplanrelevante Sachverhalte und damit verbundene Entwicklungserfordernisse zur Freiflächen- und Grüngestaltung dargestellt werden. Tiefergehende Ausführungen liefert der parallel und in Abstimmung mit der Flächennutzungsplanung entwickelte **Landschaftsplan** der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Durch die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in den vergangenen Jahrzehnten, vor allem auf den brachgefallenen ehemaligen Obstanbauflächen und auf vorher als Acker genutzten Flächen, hat sich der Anteil landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet erheblich verkleinert. Demgegenüber hat die Landwirtschaft als Instrument zur Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft für die Erholung und für den Naturschutz an Bedeutung gewonnen. Insbesondere innerhalb der Landschaftsschutzgebiete und in der Datzeniederung soll der derzeitige Grünlandanteil erhalten bleiben.

Die Waldflächen im Stadtgebiet mit einem Anteil von rund 1.200 ha sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Erholung in ihrer derzeitigen Flächenausdehnung zu erhalten. Weitere Ausführungen hierzu sind im Kapitel 15.2 zu finden.

Mit seinem Kulturpark, der Wallanlage, den Strandbädern sowie den verbindenden Promenadenbereichen verfügt Neubrandenburg mit rd. 122,5 ha über einen überdurchschnittlichen Anteil attraktiver Parkanlagen gesamtstädtischer sowie regionaler bzw. touristischer Bedeutung.

Der Anteil öffentlicher Grünanlagen in den Wohngebieten ist seit den 1990ern durch neu entstandene Wohngebiete mit integrierten Grünanlagen und neu gestaltete Grünanlagen am Rande älterer Wohngebiete gestiegen. Zum Ausgleich bestehender Gründefizite in einzelnen Wohngebieten und zur Ausstattung neu entstehender Wohngebiete ist mit einem weiteren Anstieg öffentlicher Grünflächen zu rechnen. Die Einordnung neuer Grünflächen in den Wohngebieten muss sich in Größe und Funktion stets ergänzend und ausgleichend auf die Qualität des jeweiligen Wohnumfeldes auswirken, um einen gleichmäßig hohen Nutzungsgrad zu erzielen.

Angesichts der großen Bedeutung des Stadtgebietes für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung sollen die planerischen Prämissen konsequent auf die Vermeidung von Eingriffen in schutzwürdigen Bereichen und landschaftlich attraktiven Gebieten gelegt werden.

Das landschaftliche Verbundsystem zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umfasst größtenteils die Hanglagen, Feuchtgebiete und Talmulden und schließt die geschützten und schutzwürdigen Lebensräume von Tieren und Pflanzen mit ein (kleinere Flächen bleiben aufgrund des groben Maßstabes unberücksichtigt). Das örtliche Biotopverbundsystem dient der dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt und ist in das europäische ökologische Netz „Natura 2000“ (siehe Kapitel 3.4) sowie in das landesweite Verbundsystem entlang des Datzetals und in das regionale Verbundsystem eingebunden. Ziel ist der Erhalt der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und die Ermöglichung eines Austausches zwischen den Populationen sowie von Wanderungen und Wiederansiedlungen.

Einen Gesamtüberblick gewährt der **Beiplan Nr. 19 „Grünstruktur“.**

14.2 Grünzüge und Grünverbindungen

Das Freiflächenpotenzial Neubrandenburgs bietet gut nutzbare Möglichkeiten für eine übersichtliche, an ökologischen und gesellschaftlichen Belangen orientierte Stadtgestaltung.

Im innerstädtischen Bereich sind die vorhandenen Grünflächen zu einem die Stadt durchziehenden und stadtgliedernden Grünsystem weiter zu entwickeln, miteinander zu vernetzen und an die Landschaft anzubinden; dabei sind die vorhandenen Gewässer (insbesondere der Tollensesee und die Wasserläufe Tollense, Linde und Datze) im erforderlichen Maße einzubeziehen.

Die Flächen und Einrichtungen für Erholung, Sport und Kinderspiel sind naturschonend und bedarfsgerecht in diese Grünzonen zu integrieren. Dem Bedarf an Spielbereichen und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche ist entsprechend der Altersstruktur in der Stadt besonders Rechnung zu tragen.

Durch ein netzartig zu entwickelndes Fuß-, Rad- und Wanderwegesystem in den Grünzügen soll es ermöglicht werden, auf kurzem Weg und fern von lärmendem Straßenverkehr in die einzelnen Stadtteile und Naherholungsgebiete zu gelangen.

Im Zuge der städtischen Gesamtplanung sollen öffentliche Grünflächen im Umfeld von Baugebieten Verbindungsglieder zur Ergänzung und Weiterführung der stadtgliedernden Grünzüge und Grünverbindungen bilden.

14.3 Parkanlagen

Park- und Grünanlagen sind öffentlich nutzbare, durch die Gemeinde angelegte und unterhaltene Freiräume mit unterschiedlichen Inhalten entsprechend ihrem Ausbauprogramm und der Umgebung. Sie heben sich ab von den öffentlichen Grünflächen, die nur einer besonderen Nutzung gewidmet sind, wie den Sportflächen, Kleingärten oder Friedhöfen.

Tabelle 23: Parkanlagen

Parkanlagen und Strandbäder mit gesamtstädtischer und touristischer Bedeutung für die Stadt	
Kulturpark	ca. 30,6 ha
Wallanlagen	ca. 16,8 ha
Erholungsgebiet am Reitbahnsee	ca. 11,8 ha
Strandbad Broda	ca. 7,0 ha
Augustabad	ca. 3,6 ha
Schwanenteich mit Grünzug an der Linde	ca. 3,8 ha
Grünzug Oberbachpromenade	ca. 1,3 ha
Grünzug Strandpromenade	ca. 1,4 ha
Grünzug Steepengraben	ca. 0,9 ha
Landschaftsgarten Brodaer Teiche	ca. 38,6 ha
Birkengrund	ca. 6,7 ha
Flächengröße insgesamt	ca. 122,5 ha

Neben der erforderlichen Neuordnung und Weiterentwicklung des Tollenseseeufers mit dem Augustabad und dem Strandbad Broda zu einem touristisch wirksamen Erholungsgebiet, liegt der Schwerpunkt der Grünflächenplanung vor allem in der weiteren Gestaltung des Kulturparks, der Pflege und Sanierung der Wallanlage sowie in der naturschutzgerechten und landschaftsangepassten Pflege des Landschaftsgartens Brodaer Teiche.

Mit seinem Kulturpark, den Wallanlagen und den drei Strandbädern (Broda, Augustabad, Reitbahnsee) ist Neubrandenburg überdurchschnittlich mit attraktiven Parkanlagen versorgt.

Der Anteil öffentlicher Grünanlagen in den Wohngebieten zwischen < 1 m² je Einwohner und bis 10 m² je Einwohner fällt jedoch sehr unterschiedlich aus. Die Einordnung neuer Grünflächen in den Wohngebieten soll sich deshalb in Größe und Funktion stets ergänzend und ausgleichend auf die Qualität des jeweiligen Wohnumfeldes auswirken, um einen gleichmäßigeren Nutzungsgrad zu erzielen.

In Wohngebieten ohne ausreichendem Freiflächenpotenzial ist grundsätzlich die Zugänglichkeit zu den Naherholungsgebieten zu verbessern.

Wallanlagen und Kulturpark

Die bedeutendsten Grünflächen der Stadt sind die Wallanlagen und der Kulturpark.

Mit der Errichtung der Wallanlagen als äußerer Ring der mittelalterlichen Befestigungsanlage Neubrandenburgs ist in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts, also bald nach der Stadtgründung begonnen worden. Die mittelalterliche Wehranlage gehört in ihrer Komplexität – Wallanlage, Stadtmauer, Wiekhäuser, Torensembles, Ringstraßen – zu den besterhaltenen Anlagen dieser Art in Deutschland. Die durch ihren Altbaumbestand geprägten Wallanlagen sind als das Wahrzeichen Neubrandenburgs im Einklang mit bestätigten Fachplanungen sowie unter ausreichender Berücksichtigung naturschutzfachlicher und ökologischer Aspekte zu pflegen und zu gestalten.

Der Kulturpark ist als Landschaftspark aus einem Erlenbruch entstanden, er verbindet die Innenstadt über die Wallanlagen mit dem Erholungsgebiet rund um das nördliche Ufer des Tollensesees. Resultierend aus den veränderten hydrologischen Verhältnissen sind entsprechend vorliegender Fachplanungen Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung und einer angepassten Nutzung (Naherholung, Festwiese) zu realisieren.

Der Seeuferbereich soll zu einem Mittelpunkt im Kultur- und Freizeitgeschehen entwickelt werden und Ausgangspunkt für Unternehmungen in die Natur sein.

Uferpromenade am Tollensesee

Mittelfristig ist eine anteilige Funktionsneuordnung des Uferbereiches zwischen Strandbad Broda und Augustabad erforderlich. Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung ist die Neugestaltung der Uferpromenade von der Oberbachbrücke bis zum Badehaus/Spielplatz Schiff. Ein öffentlicher und freier Zugang zum Seeufer im Bereich der Uferpromenade ist zu gewährleisten. Prinzipiell sind jegliche Nutzungen im Uferzonenbereich einzuschränken, die eine häufige und ständige Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen erfordern. Dies bezieht sich nicht auf bereits gut erschlossene Betriebe, wie das Hotel, sondern vorrangig auf naturschutzfachlich sensible Bereiche. Ziel ist neben dem Arten- und Biotopschutz zudem die Förderung der Funktion als Park und die Attraktivitätssteigerung als Flaniermeile. Die anschließende Oberbachpromenade soll in der derzeitigen Form erhalten und durch angrenzende, private Grünflächen optisch verbreitert werden.

Landschaftsgarten Brodaer Teiche

Der 37 ha große Landschaftsgarten Brodaer Teiche zeichnet sich durch seine landschaftliche Vielfalt und Vielzahl schutzwürdiger Lebensräume aus. Gleichzeitig repräsentiert der Landschaftsgarten einen besonders gebietstypischen Ausschnitt der Grund- und Endmoränenlandschaft am Rande der Mecklenburgischen Seenplatte. Aufgrund dieser Besonderheit ist er Bestandteil des Geoparks Mecklenburgische Eiszeitlandschaft.

In Übereinstimmung mit der Zielstellung als Naturerlebnis- und Schutzgebiet sowie als Reservat extensiver historischer Landnutzungsformen ist der Landschaftsgarten als Fläche für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Stargarder Bruch

Auf der ca. 47 ha großen innenstadtnahen Freifläche am See entwickelte sich bedingt durch die langjährige Einzäunung der ehemaligen Wasserfassung I eine artenreiche Flora und Fauna. In Folge der Aufgabe der Trinkwassergewinnung 1997 und des anschließenden Rückbaus der Förderanlagen entstanden durch aufsteigendes Grundwasser mehrere Kleingewässer. Der gesamte nördliche Bereich zwischen Gätenbach und dem Mittelweg wurde als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Im Südosten und Westen des Gebietes hat sich sukzessive Wald entwickelt. Zusammen mit den großflächigen Grünräumen des Kulturparks und des Gebietes am Linden- und Gätenbach erfüllt das Stargarder Bruch eine stadtklimatisch wichtige Ausgleichsfunktion sowohl für die angrenzende Wohnbebauung der Südstadt als auch für die Innenstadt und angrenzende Bereiche (hohes Kaltluftregenerations-, Ventilations- und Schadstoffdepositions- bzw. Filterpotential).

Während es zu Zeiten der Trinkwassergewinnung keine anderen Nutzungsalternativen gab, wurden nach der Aufgabe der Trinkwasserfassung „Stargarder Bruch“ neue Möglichkeiten für sinnvolle Nachfolgenutzungen diskutiert. Zur Beurteilung möglicher Nachfolgenutzungen wurde das Stargarder Bruch aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht im Rahmen des Umweltberichtes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes begutachtet (**Bericht zur ökologischen Untersuchung des Stargarder Bruches, 2024**). Hierfür wurden umfassende faunistische Kartierungen und eine vollständige Biotopkartierung durchgeführt. Im Ergebnis konnte ein wesentlicher Schwerpunktbereich für streng geschützte Arten sowie geschützte Biotope im Bereich der Wasser-Röhrichtfläche im Norden festgestellt werden. Weitere Schwerpunktbereiche bilden laut Gutachten der Uferwald am Tollensesee sowie die strukturierten Bereiche mit temporär überstauten Schilfröhrichten innerhalb des Grünlandes im südlichen Teil des Stargarder Bruches. Der Trockenrasen südlich des Mittelweges stellt eine Besonderheit im Gebiet dar, welches sonst überwiegend von Feuchtbiotopen geprägt ist.

Zu den naturschutzrechtlich bedeutsamen Flächen kommen die forstrechtlich geschützten Flächen (Wald mitsamt Waldabstand) im Uferbereich sowie im Südosten des Gebietes und die wasserrechtlich geschützte Fläche im Norden (Überschwemmungsgebiet) hinzu. Es ist somit festzustellen, dass sich in den vergangenen 30 Jahren ein ökologisch sensibler Biotopkomplex in einem urbanen Raum mit wertvollen Lebens- und Rückzugsräumen für geschützte und gefährdete Arten (z. B. Biber, Fischotter, verschiedene Fledermausarten, Brutvögel, Zauneidechse, verschiedene Amphibienarten) sowie zahlreichen geschützten Biotopen entwickelt hat. Vergleichbare Lebensräume sind in der näheren Umgebung nicht zu finden. Jegliche Nutzungsintensivierungen sind mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die sich im Komplex nicht ausgleichen lassen.

Demnach hat der Erhalt der Natur und der gegenwärtigen extensiven Nutzung oberste Priorität. Die möglicherweise nutzbaren Flächen beschränken sich auf bereits genutzte Bereiche wie Wege, Sportplatz und Strand. Es können nur naturverträgliche Nutzungsoptionen ergänzt werden, wie z. B. ein Naturerlebnispfad. Aus diesem Grund wird das überwiegende Areal des Stargarder Bruches im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Für eine ca. 3,0 ha große Teilfläche erfolgt eine Ausweisung als Sondergebiet „Sport/Freizeit/Erholung“. Dies entspricht der bereits vorhandenen Sportanlage innerhalb des rechtsgültigen B-Plans Nr. 84 „Stargarder Bruch - Nord“.

14.4 Kleingärten

Kleingärten sind eine für Neubrandenburg typische Form städtischer Erholungsflächen, was auf die Entwicklung der Stadt vor der politischen Wende zurückzuführen ist. Der Strukturwandel durch die Bezirksstadtfunktion Neubrandenburgs ab 1952 führte zu einer stark steigenden Bevölkerungszahl. Es erfolgte ein massiver industrieller Wohnungsbau. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Bevölkerung lebte demnach im Geschosswohnungsbau. Zudem dienten Kleingärten der Bevölkerung zur Ergänzung der Nahrungsmittelversorgung. In der Folge wurden großflächig Kleingartenanlagen im Stadtgebiet angelegt.

Ab 1990 setzte ein Struktur- und Wertewandel ein, welcher durch einen deutlichen Bevölkerungsrückgang bei zeitgleicher Überalterung der Gesellschaft gekennzeichnet war. Die Nachfrage nach Kleingärten sank stark, der Leerstand stieg insbesondere in Gebieten mit schwierigen naturräumlichen Bedingungen (Überschwemmungsgebiete, Moorstandorte, Sandböden, erosionsgefährdete Hanglagen) rapide.

Obwohl nach wie vor der Geschosswohnungsbau den Neubrandenburger Wohnungsbestand dominiert, ist eine Nachbesetzung von freigewordenen Kleingartenparzellen, insbesondere in den Stadtrandlagen, nicht immer erfolgreich. Als Ursachen für die zunehmende Leerstandentwicklung sind neben dem hohen Alter vieler Kleingärtner und der sinkenden Nachfrage durch geänderte Freizeitgestaltungen auch die naturräumlichen Bedingungen zu nennen. Zahlreiche Gärten sind in den vergangenen Jahren durch Überschwemmung oder Vernässung unbrauchbar geworden und stehen nun dauerhaft leer (besonders in den Bereichen Tollenseniederung/Klöterpottsweg, Tollense/nördlich und südlich des Unterbachs, Datzeniederung/Sponholzer Straße).

Mit dem Ziel der bedarfsgerechten Anpassung der Kleingartenflächen an die Bevölkerungsentwicklung wurde das **Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg (2010)** beschlossen. Im Ergebnis einer umfassenden Bestandsanalyse der Kleingärten und sonstigen Gärten im Stadtgebiet wurden in dem Konzept Empfehlungen zur Kleingartenentwicklung gegeben, indem Erhaltungs-, Beobachtungs- und Rückbau- bzw. Neuordnungsgebiete mit Angabe des Entwicklungsziels (bauliche Entwicklung, Landwirtschaft, Naturentwicklung) definiert wurden.

Seit 2010 wurden konzeptkonform einige Kleingartenanlagen ganz (z. B. Torfbruch e.V.) oder teilweise (z. B. Trollenhagen Süd e.V.) aufgelöst. Grund war oftmals eine anderweitige bauliche Nutzung, z. B. für den Bau der Ortsumgehungsstraße B 96n sowie für Wohnungsbau. In einigen Kleingartenanlagen wurde die Parzellenanzahl verringert, indem dauerhaft leerstehende Flächen zurückgebaut bzw. zu Gemeinschaftsflächen umfunktioniert wurden. Die Kleingartenanlage an sich blieb in diesen Fällen bestehen, die Leerstandsquote konnte dadurch jedoch verringert werden.

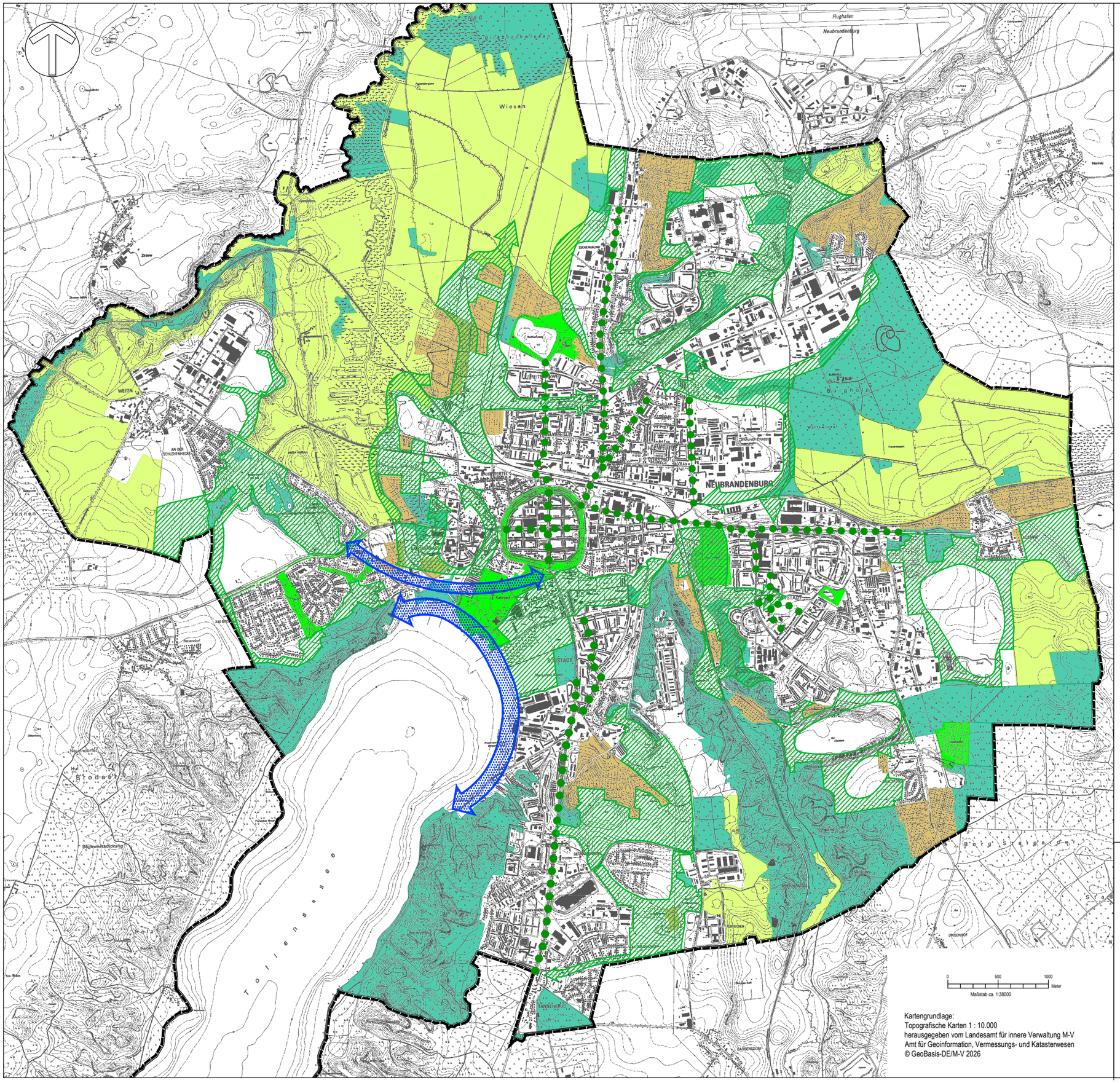
Trotz dieser Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung hat sich insgesamt der Leerstand weiter erhöht. Aktuell (Stand 12/2024) sind 79 Vereine im Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg-Strelitz - Neubrandenburg e. V. organisiert. Hinzu kommen 4 Vereine, die nicht Mitglieder des Regionalverbandes sind, mit diesem aber ein Pachtverhältnis haben. Ca. 54,7 % der (im Regionalverband organisierten) Vereinsflächen liegen auf städtischem Territorium und unterliegen somit den Bestimmungen des Generalpachtvertrages.

Im Flächennutzungsplan werden nur Dauerkleingärten nach der Definition des Bundeskleingartengesetzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt, die bauplanungsrechtlich gesichert bzw. im Kleingartenentwicklungskonzept als Erhaltungsgebiet gekennzeichnet sind. Weitere Flächen sind zwar Dauerkleingärten nach Definition des Bundeskleingartengesetzes, werden aber im Flächennutzungsplan nicht mehr als solche dargestellt, sondern in der Regel als Grünflächen ohne Zweckbestimmung bzw. als Flächen

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bis zu einer schrittweisen Nutzungsaufgabe bzw. einem Rückbau können sie weiterhin kleingärtnerisch genutzt werden (Bestandsschutz). Insbesondere betrifft dies Flächen mit hoher Leerstandsquote, in Stadtrandlage im Übergang zur Landschaft und in Überschwemmungsgebieten, wie z. B. im östlichen Bereich des Datzeberges, im Bereich der Tollense/Unterbach sowie Teilflächen von Kleingartenanlagen in der Tollenseniederung nördlich und südlich des Klöterpottsweges und im Bereich der Hopfenburg nördlich der Rostocker Straße.

Ziel ist ein gezielter Rückbau vom Rand her und eine Umnutzung von größeren zusammenhängenden Flächen. Eine Renaturierung ggf. im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen ist anzustreben. Einzelne Flächen eignen sich auch zur Herrichtung für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Eine Übersicht der Kleingartenanlagen liefert der **Beiplan Nr. 20 „Kleingärten“**.



Waldgebiete

offene Landschaftsräume

Kleingartenkomplexe

Parkanlagen/Friedhöfe

vorhandene und zu entwickelnde Grünzüge

Grünentwicklungsachsen

touristisch bedeutsame Entwicklungsachsen

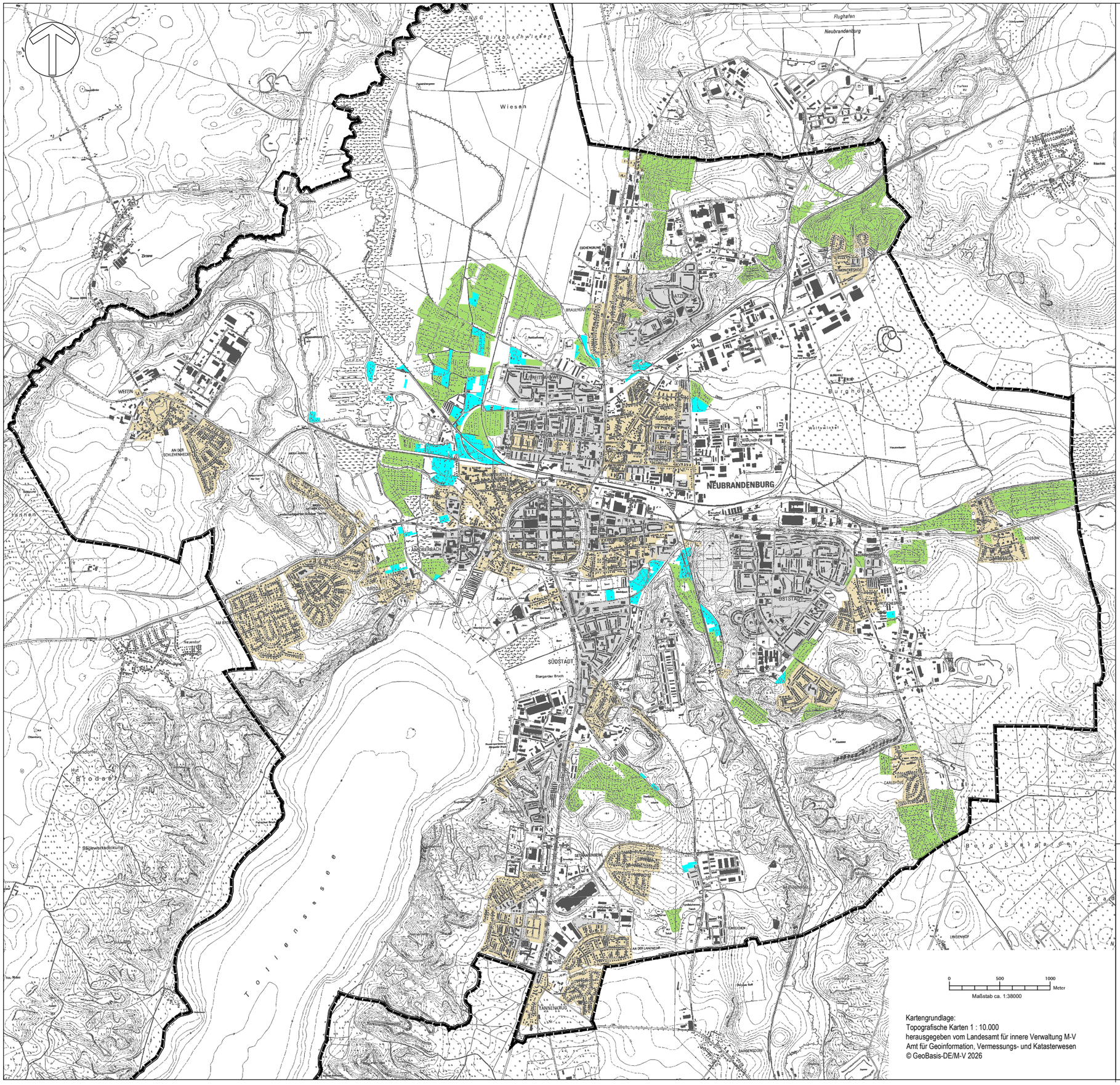
VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 19

Grünstruktur

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026



Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

Kleingärten und sonstige Gärten (Bestand)

Kleingärten
(organisierte Kleingartenanlagen)

sonstige Gärten
(Einzelgärten)

Lage der Gärten zu den Wohngebieten

überwiegend Geschosswohnungen

überwiegend Einzel- und Reihenhausbebauung

Quelle: Kleingartenentwicklungskonzept 2010, aktualisiert durch Abteilung Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen und Abteilung Stadtplanung

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 20
Kleingärten

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

14.5 Friedhöfe

Im Stadtgebiet sind ca. 36 ha Friedhofsfläche vorhanden, davon 16 ha als Reservefläche. Einschließlich Reserveflächen wird damit ein Versorgungsgrad von rund 5,6 m² pro Einwohner (Stand 2018) erreicht, welcher über dem anerkannten Richtwert von 3,5 - 5 m² pro Einwohner liegt. Eine entsprechende Versorgung ist damit langfristig gewährleistet.

Waldfriedhof Carlshöhe: Der Friedhof (17 ha, davon 11 ha reine Bestattungsfläche) hat eine für die Stadt langfristige gesicherte Bestattungskapazität. Flächensparend wirken sich die prozentual zunehmende Inanspruchnahme von Urnenbestattungen und die Existenz des Krematoriums am Standort aus. Im Osten grenzt eine ca. 16 ha große mit Wald bewachsene Fläche an, die bei Bedarf als Erweiterungsfläche dient und derzeit bereits teilweise für Waldbestattungen genutzt wird.

Neuer Friedhof und Ehrenmal: Die infrastrukturellen Voraussetzungen für Neubestattungen wurden überprüft und im Jahr 1990 der Bestattungsbetrieb wiederaufgenommen. Nachdem durch umfangreiche Rekonstruktionen der parkähnliche Friedhofscharakter stärker betont werden konnte, liegen die künftigen Entwicklungsschwerpunkte bei Erhalt und Erneuerung des Gehölzbestandes, Erneuerung der historischen Wegeführung sowie Ausbau der Kommunikationspunkte.

Friedhof Weitin: Aufgrund mangelnden Bedarfs soll keine Erweiterungsfläche für Bestattungen im Anschluss an den Friedhof innerhalb des geplanten Grüngürtels um Weitin mehr vorgehalten werden.

Friedhof Küssow: Der zur Kirchenruine gehörende Friedhof ist nach wie vor als solcher gewidmet und wird im Plan mit dem Symbol „Friedhof“ dargestellt.

Jüdischer Friedhof: Die Fläche des ehemaligen jüdischen Friedhofes im Bereich Woldegker Straße/Feldstraße ist zum größten Teil überbaut, wird aber als Marke des jüdischen Lebens in Neubrandenburg mit dem Symbol „Friedhof“ dargestellt.

Ehrenmal bei Fünfeichen: Die Mahn- und Gedenkstätte Fünfeichen soll einschließlich der zwei innerhalb des Mühlenholzes liegenden Gräberfelder mit ihrem derzeitigen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Mit weiteren Lokalisierungen von Gräberfeldern bei Fünfeichen und anderenorts im Stadtgebiet ist zu rechnen.

Seuchenfriedhof Tannenkrug, Lazarettfriedhof unterhalb der Tollensekaserne (Am Hang) und Frauenfriedhof am Neuen Friedhof: Ebenso wie die Gräberfelder in Fünfeichen stellen diese ehemaligen Friedhöfe Gedenkstätten dar und werden im Plan mit dem Symbol „Friedhof“ dargestellt.

Friedhof am Gutshof Broda: Die nicht mehr genutzte Friedhofsanlage in Broda ist entwidmet und wird im Flächennutzungsplan nicht mehr als Friedhof dargestellt.

14.6 Sport- und Spielplätze

Öffentliche **Spielplätze** mit ihren altersspezifischen Anforderungen an Planung und Gestaltung sind möglichst in das Grünflächensystem sowie in das Fuß- und Radwegesystem der Stadt einzubeziehen. Dabei ist auch das Umfeld mit einzubeziehen, hierbei ist auf eine sinnvolle Verbindung zu den Naturräumen hinzuwirken. Die Schulkinderspielplätze sind im Wohnquartier (max. 400 m Entfernung zur Wohnung) und die Bewegungsplätze mit Spielangeboten in den Ortsteilbereichen (max. 1.000 m Entfernung zur Wohnung) einzuordnen. Die Kleinkinderspielplätze sind nach § 8 LBauO M-V privat in unmittelbarer Wohnungsnähe abzusichern (max. 200 m Entfernung).

Für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg liegt bereits seit 1992 ein Kinderspielplatzentwicklungsplan vor, der stetig fortgeschrieben und aktualisiert wurde. Aufgrund der veränderten Spielplatzsituation in der Stadt (Privatisierung von ehemals städtischen Spielplätzen im Nahbereich der Wohnblöcke) und der demographischen Entwicklungen (sinkende Bevölkerungszahl, Verringerung des Anteils an Kindern in der Gesamtbevölkerung) liegt seit 2015 ein neu erarbeitetes **Spielplatzentwicklungskonzept** vor, welches 2022 aktualisiert wurde. In diesem wurde die Spielplatzsituation für jedes Wohngebiet neu eingeschätzt und ein Maßnahmenkonzept herausgearbeitet. Die Kennzahlen für die Spielplatzentwicklung wurden in diesem Rahmen neu definiert und betragen nun 1 bis 2 m² Spielplatzfläche pro Einwohner je nach Besiedlungsdichte.

Mit Stand 2022 kann eine gute Spielinfrastruktur in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg festgestellt werden. Die Einzugsbereiche der Ortsteilspielplätze für die 12 bis18-Jährigen decken fast das komplette Stadtgebiet ab. Ähnlich verhält es sich mit der Abdeckung durch die die Einzugsbereiche der Quartiersspielplätze für die 6- bis 12-Jährigen. Hier gibt es lediglich nennenswerte Defizite in der Innenstadt, dem Stadtgebietsteil Lindenberg und Bethanienberg/Fünfeichen.

Hinsichtlich des Versorgungsgrades (Zahl der Spielplatzfläche pro Einwohner) der Stadtgebiete gibt es eine zufriedenstellende bis sehr gute Versorgung in den meisten Stadtgebietsteilen. Defizite sind in den zentralen Stadtteilen Innenstadt und Katharinenviertel, aber auch z. B. in der Südstadt zu verzeichnen. In weiteren Stadtgebieten besteht ein Engpass hinsichtlich der Spielplatzfläche oder der Erreichbarkeit. Dazu gehören z. B. die Stadtgebietsteile Weitin oder Küssow. Im Stadtgebiet Oststadt/Fritscheshof besteht ein Mangel hinsichtlich der Spielplatzfläche, der durch den Bau einer neuen Spiel- und Sportanlage ausgeglichen werden soll.

Nach der Verwirklichung der im Konzept vorgesehenen Maßnahmen reduzieren sich die Defizite in der Abdeckung durch die Einzugsbereiche der Spielplätze auf ein Minimum. Für die wenigen nicht abgedeckten Bereiche ist eine Versorgung mit Spielplätzen aufgrund der geringen Kinderzahl in den zugeordneten Straßen nicht immer unbedingt erforderlich. In neuen Wohnbaugebieten sind entsprechend der geplanten Wohneinheiten ausreichend Spielplatzflächen vorzusehen.

Im Flächennutzungsplan sind die größeren Spielplätze sowie in Auswahl auch einige kleinere gesamtstädtisch bedeutende Spielplätze als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Symbol („Spielplatz“) dargestellt.

Mit der Integrierten **Sportentwicklungsplanung für die Stadt Neubrandenburg (2019)** liegt eine umfassende Situationsanalyse und konkrete Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige Sportstättenentwicklung in der Stadt vor.

Als raumwirksame und stadtklimatisch bedeutende Bestandteile des städtischen Grünsystems soll die Ensemblewirkung zu angrenzenden Grünanlagen sowie die Zugänglichkeit und Nutzung der Sportflächen generell verbessert werden.

Wichtige Maßnahmen dazu sind:

- gestalterische Anbindung des Sportkomplexes mit dem Jahnstadion an den Kulturpark sowie der Sportanlage am Weidenweg an den Grünzug der Linde,
- Sportanlage Oststadt – Ergänzung von Sport- und Bewegungsflächen, Verbesserung der Zuwegung, Einbindung in die Wohngebietsgrünzüge (Nord-Süd- und Ost-West-Achse),
- Deckung des Defizits an Großspielfeldern durch Sanierung und Modernisierung sowie der schrittweisen Aufwertung ausgewählter Standorte zu Kunstrasenplätzen,
- Sicherung wohnortnaher Kleinspielfelder, Spielflächen sowie Bolzplätze und deren Nutzungsmöglichkeiten für den privat organisierten nichtvereinsgebundenen Sport.

Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 11.3 Stadtteilbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen (Sportstätten) zu entnehmen.

14.7 Strandbäder und Wassersport

Der 17,35 km² große Tollensesee hat eine große ökologische Bedeutung als wichtigste Oberflächenwasserressource im Stadtgebiet. Von herausragender Wertigkeit ist seine positive Wirkung für Naherholung und Tourismus mit dem prinzipiellen Erfordernis der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzung der Seeufer.

Gegenwärtig kann von einer für die Grundbedürfnisse ausreichenden flächenmäßigen Versorgung ausgegangen werden. Durch umfassende Umgestaltung der Wiesen und des Strandbereiches wurde das Augustabad (1993) zum attraktivsten Strandbad der Stadt umgestaltet. Angelehnt daran wurde das Strandbad Broda (1997) ebenfalls zu einem funktionsgerechten und publikumswirksamen Naherholungsbereich entwickelt. Der Reitbahnsee erfuhr durch die Etablierung einer Wasserskianlage sowie durch die Neugestaltung von Wegen, Spielplätzen und Strandbereichen eine deutliche Aufwertung für die Freizeitnutzung.

Als weitere, weniger bedeutende Bademöglichkeiten sind kleinere Strandpartien nordwestlich und südlich des Schifffahrtsanlegesteges am Tollensesee zu erwähnen. Eine Badenutzung des Kiessees an der Hintersten Mühle ist wegen des fortdauernden Kiesabbaus zurzeit nicht möglich. Es wird aber an der strategischen Zielstellung festgehalten, langfristig Voraussetzungen zur Ausweisung eines Naherholungsbereiches mit Strand- und Badenutzung zu schaffen (nördliches Seeufer). Wassersportliche Aktivitäten konzentrieren sich, da verbindende Gewässer nicht schiffbar sind, auf den Tollensesee. Zur Erweiterung des bestehenden Sportangebotes wird die Tollense ab dem Tollensesee über den Oelmühlenbach stromabwärts als Wasserwanderstrecke für Faltboot, Kanu und Kajak aufgewertet, auf der Wasserwanderer bis zur Peene und zur Ostsee gelangen können. Alle anderen Fließgewässer im Stadtgebiet sind für Wasserwanderungen nicht bzw. kaum geeignet.
Nach erfolgtem Umbau ehemals militärisch genutzter Liegenschaften (Halle 8 des ehemaligen RWN) zum Wassersportzentrum, einschließlich Errichtung eines neuen Sportboothafens, konnte die touristische Infrastruktur in diesem Bereich wesentlich aufgewertet werden.

Im Flächennutzungsplan sind die Strandbäder (Broda, Augustabad, Reitbahnsee) und die Wassersportanlagen (Bootsschuppen und Kanutrainingsstätte Oberbach, Seglerhafen Kulturpark/am Badehaus, Wassersportzentrum, Wasserskianlage Reitbahnsee) per Symbol als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

15 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

15.1 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Produktion war in der Vergangenheit ein wesentliches, prägendes Element der städtischen Flächennutzungsstruktur. Mit der weiterhin zunehmenden Ausweisung und Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete wird der landwirtschaftliche Bodenfonds weiter reduziert.

Trotz der gesetzlichen Vorschrift des sparsamen Umganges mit dem Boden sind extensive Siedlungserweiterungen auf Kosten des landwirtschaftlichen Bodenfonds mittelfristig nicht zu umgehen. Grundsätzlich soll jedoch der Entzug von Landwirtschaftsflächen bei flächenbeanspruchenden Maßnahmen durch andere Raumnutzungen so gering wie möglich gehalten werden (vgl. Pkt. 4.5 Landwirtschaft Abs. 5 LEP M-V 2016). Insgesamt sollten daher der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang beschränkt werden und die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik sichergestellt bleiben.

Grünland

Die als Grünland genutzten Talmoore in der Tollense- und Datzeniederung wurden in der Vergangenheit durch landwirtschaftliche Intensivnutzung und Hydromelioration (Torfmineralisierung) stark geschädigt. In den vorhandenen Schutzgebieten und auf weiteren Teilflächen soll der jetzige Grünlandanteil erhalten und der weiteren Verbuschung magerer und feuchter Wiesen entgegengewirkt werden.

Ackerland

Zwischen 1990 und Anfang der 2000er Jahre sind ca. 243 ha Ackerland überbaut bzw. als Bauland ausgewiesen worden. Für die verbleibenden Flächen südlich und westlich von Weitin ist aufgrund des mittleren bis guten Ertragspotenzials (Ackerwertzahlen um 40) die weitere Ackernutzung zu empfehlen. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnbauland für Eigenheime wird aktuell jedoch ein weiterer Wohnstandort mitsamt Gemeinbedarfsflächen westlich des Malerviertels vorbereitet. Die 22,6 ha große Fläche wird im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauland dargestellt.

Die zumeist sandigen Ackerflächen beidseitig der Woggersiner Straße sollten nach den Prämissen des ökologischen Landbaus weiter bewirtschaftet werden (Trinkwasserschutzzone II). Für die östlich des Bergwerksfeldes „Fritscheshof“ angrenzenden Ackerflächen mit mittlerem bis geringem Ertragspotenzial ist aus Gründen des Trinkwasserschutzes und Erosionsschutzes ebenfalls eine landwirtschaftliche Extensivierung anzustreben. Grenzertragsstandorte (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Hängigkeit, z. T. übermäßiger Steinbesatz) sollen mittelfristig zunehmend im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege bewirtschaftet werden. Mittels Aktivierung alter und Schaffung neuer Grünverbundsysteme ist eine stärkere Gliederung der in der Vergangenheit stark ausgeräumten Agrarflur erforderlich (u. a. Erosionsschutz, Verbesserung der Stabilität von Flora und Fauna).

15.2 Waldflächen

Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) ist jede mindestens 2000 m² große mit Waldgehölzen bestockte Grünfläche einschließlich im Wald liegender Lichtungen. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Baumbestände in Parkanlagen oder auf Friedhöfen gelten nicht als Wald.

Im Stadtgebiet gibt es ca. 950 ha stadteigene Forstwirtschaftsflächen. Mit den nicht bewirtschafteten Waldgebieten in den Naturschutzgebieten und den im Stadtgebiet verteilten kleinflächigen Waldflächen beträgt der Waldanteil ca. 1.200 ha, das entspricht ca. 11 % des Stadtgebietes.

Nemerower Holz und Brodaer Holz
Das Waldgebiet am Tollensesee im Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“ gehört zu den landschaftlich reizvollsten Gebieten der Region und besteht zum größten Teil aus naturnahen Buchenmischwäldern, örtlich auch aus Fichten-, Kiefern- und Lärchenforsten. Mit der Öffnung des bis zur Wende militärisch gesperrten Nemerower Holzes für die Erholungssuchenden und dem Entstehen der neuen Wohngebiete in Waldrandnähe ist eine Forstplanung erforderlich geworden, welche die Ziele des Landschaftsschutzes, der Erholung und des Arten- und Biotopschutzes gleichermaßen berücksichtigt bzw. miteinander verbindet. Die Ausweisung von Wanderwegen und die Einrichtung bestimmter Zielpunkte soll den Erholungsansprüchen des Menschen gerecht werden und durch eine gezielte Besucherlenkung zur Erhaltung störungsarmer Waldgebiete beitragen.

Großes und Kleines Mühlenholz
Die Hänge des tief in das Gelände eingeschnittenen Lindetals sind mit naturnahem Laubwald, klein-flächig auch mit Nadelgehölzen bestockt. Aufgrund seiner Stadtnähe und seiner landschaftlichen Vielfalt gehört das Waldgebiet zu den wichtigsten Erholungsgebieten und touristischen Anziehungspunkten. Der Erhalt störungsarmer Waldbereiche ist auch im Mühlenholz ein wichtiges Ziel.

Burgholz
Die mineralischen Böden des Burgholzes sind mit Baumarten des feuchten Eichen-/Hainbuchenwaldes bestockt, während die Niedermoorstandorte kleinflächig von der Roterle, zum großen Teil jedoch von nicht standorttypischen Bäumen wie Hybrid-Pappeln u. a. Gehölzen eingenommen werden. Eine vorrangige Aufgabe ist die bessere Erschließung und Anbindung an die angrenzenden Stadtgebiete.

Stadtwald bei Carlshöhe und Sponholzer Forst
Die relativ nährstoffarmen Standorte sind mit Kiefernforst bedeckt und mit zunehmendem Alter der Waldkiefer mehr oder weniger mit standortgerechten Laubbäumen wie Traubeneiche und Buche durchmischt.

Wald am Datzehang
Die Waldbewirtschaftung des kleinen Kiefernwaldes am Südhang des Datzeberges soll vorrangig auf die Naherholungsfunktionen für das Wohngebiet Datzeberg sowie auf den Boden- und Biotopschutz ausgerichtet werden.

Waldflächen innerhalb von Naturschutzgebieten
Die Waldflächen im Naturschutzgebiet „Nonnenhof“ und im Naturschutzgebiet „Birkbuschwiesen“ haben sich sukzessiv herausgebildet und unterliegen in der Regel keiner forstwirtschaftlichen Nutzung. Aus Gründen des Artenschutzes soll der Waldanteil in den vorhandenen und geplanten Schutzgebieten durch entsprechende Pflegemaßnahmen auf das derzeitige Maß begrenzt werden.

Große Teile der Halbtrockenrasen zwischen dem Kleinen Mühlenholz und dem Fünfeichener Weg sind verbuscht oder besitzen infolge der fortschreitenden Sukzession waldartigen Charakter. Zum Erhalt offener Landschaftsstrukturen wurde mit der Nutzung dieser Flächen als Schafhutung begonnen.

Gezielte Erstaufforstungen in der freien Landschaft sind nur aus besonderen naturschutzfachlichen Gründen durchzuführen. Ökologisch sinnvoll stellt sich die Weiterentwicklung der

bachbegleitenden Galeriewälder und Ufersäume dar. Der weiteren Verbuschung der Trockenrasen- und Feuchtgebiete ist aus Gründen des Biotopschutzes und zur Erhaltung des Landschaftsbildes durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen entgegenzuwirken.

Vorhandene und geplante flächige Anpflanzungen
Zum funktionsgerechten Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen örtlich begrenzt insbesondere auf den ehemaligen Obstplantagen und dem Brachland in den Bergwerksfeldern „Hinterste Mühle“ und „Fritscheshof“ flächige Anpflanzungen von Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation vorgenommen werden.

Abpflanzungen und Hecken
Zur Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes sollen visuell negativ in Erscheinung tretende Stadtrandbereiche wie Gewerbeflächen, Garagen und Kleingärten umgrünt werden. Hecken sind als gliedernde Elemente der Kulturlandschaft und als Lebensraum vieler Tierarten zu erhalten.

Die vorhandenen Waldflächen sind laut **Landschaftsplan** aufgrund des bereits bestehenden Schutzes, ihrer herausragenden Bedeutung für den Naturhaushalt, für den Naturschutz sowie die Erholung und auch aufgrund ihrer relativ geringen Repräsentanz im Stadtgebiet vollständig zu erhalten. Eine Vergrößerung des Waldanteiles im Stadtgebiet ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsinteressen nur sehr begrenzt möglich. Mit Bäumen und Sträuchern bestandene nicht nutzbare Dauerbrachen oder Vernässungsflächen, die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind oder für die Landwirtschaft ungeeignet sind, sollten an geeigneten Stellen der natürlichen Waldentwicklung überlassen bleiben. Punktuell sind Aufforstungen an dafür geeigneten Stellen im Zuge von Eingriffs-Ausgleichs-Regelungen vorzunehmen.

Die Waldflächen sind unter Beachtung der Darstellungsgrenze (siehe Punkt 1.4) im Flächennutzungsplan dargestellt. Ggf. erfüllen weitere Gehölzflächen, die bedingt durch den Kartenmaßstab nicht dargestellt sind, ebenfalls die Gesetzesdefinition als Wald. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der 30m-Abstand baulicher Anlagen zum Wald ist maßstabsbedingt im Hauptplan nicht dargestellt.

16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Sicherung des städtischen Biotopverbundsystems werden im Flächennutzungsplan die großflächigen geschützten und schutzwürdigen Biotope einschließlich der erforderlichen Distanzflächen und Vernetzungsstrukturen in den Grundzügen und wo es maßstabsbedingt sinnvoll ist als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung überlagert die dort bisher vorherrschenden und auch weiterhin möglichen bzw. mit zukünftigen Maßnahmen kombinierbaren Landnutzungen (Landwirtschaft, Wald, Grünland bzw. Grün- und Erholungsflächen).

Der Biotopverbund umfasst innerhalb des Stadtgebietes vor allem die landschaftlich attraktiven Waldrandbereiche, die wertvollen Trockenrasenbereiche der süd- und westexponierten Hanglagen sowie die feuchten Moorstandorte entlang der Fließgewässer und schließt dabei gleichzeitig die für das Stadtklima bedeutsamen Luftaustauschgebiete mit ein. Räumlich betrifft dies im Norden/Nordosten der Stadt vor allem die Hochflächen am Nettelkuhl, das Hügelland an der Südstraße und den Datzeberg Südhang (als Verbund zwischen der Seenkette bei Neverin/Ihlenfeld und der Tollenseniederung), im Osten die Grünlandbereiche der Datzeniederung und im Süden den Landschaftsverbund zwischen dem Lindetal/Mühlenholz, Fünfeichen und dem Bethanienberg/Kupfermühlenberg. Im Westen sollen die Ölmühlenbachniederung und die Flächen Landschaftsgarten Broda/ehemaliger Penzliner Bahndamm/südlich der Wohngebiete Weitin als großräumiger Verbund zwischen dem Tollensesee/Tollensebecken und der Tollenseniederung fungieren. Im Nordwesten soll dieser Verbund zwischen der Weitiner Hochfläche und der Woggersiner Straße planerisch gesichert und entwickelt werden. Mit der Darstellung dieser Flächen soll gleichzeitig die funktionale Vernetzung zwischen den europäischen und nationalen Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete, LSG, NSG) und den raumordnerisch zu beachtenden Vorbehalts- und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege auch über die Stadtgrenzen hinaus sichergestellt werden. Weitergehende Ausführungen sind dem **Landschaftsplan** zu entnehmen.

Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen

Die Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden im Flächennutzungsplan im Sinne eines Flächenpools bzw. als besondere Eignungsräume für Kompensationsmaßnahmen vorgehalten. Durch den Flächenpool wird sichergestellt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft, die am Ort des Geschehens nicht auszugleichen sind, an anderer Stelle eingriffs- bzw. funktionsbezogen und mit größtmöglicher Effizienz kompensiert werden können. Damit ist es auch möglich, den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Landschaft im städtischen und großräumigen Verbund im Zuge von Kompensationsmaßnahmen wirksam nach den Zielstellungen des Landschaftsplanes zu fördern. Die Darstellung erfolgt im Flächennutzungsplan in der Regel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und/oder als Grünfläche (ohne Nutzungsbestimmung), auch als überlagernde Darstellung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Innerhalb dieses Verbundsystems kommen Bereiche, die bereits größeren Wert für den Naturschutz besitzen, und Flächen, die nach besonderen gesetzlichen Vorschriften geschützt sind (z. B. Gewässer, Wald, geschützte Biotope, Lebensräume streng geschützter Tier- und Pflanzenarten), in der Regel nicht als Kompensationsflächen in Betracht.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan wurden herausgefilterte Veränderungsflächen, d. h. Brach- bzw. Freiflächen für die durch den Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorbereitet wird, hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen überprüft (siehe Umweltbericht in der Anlage). Die bei Umsetzung der geplanten baulichen Nutzungen erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen, auch aus artenschutzrechtlicher Sicht, können generell innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden.

Eine direkte räumlich abgegrenzte Zuordnung der verschiedenen Eingriffs- und Kompensationsflächen erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht, da sich der tatsächliche Kompensationsbedarf erst auf der konkreten Planungsebene der Bebauungspläne oder der Objektplanung – unter Berücksichtigung eingriffsmindernder Möglichkeiten (z. B. naturnahe Formen der Regenwasserversickerung, Bepflanzung, Beschränkung der überbaubaren Fläche) – ergibt.

Erst alternativ, d. h. wenn eine Kompensation innerhalb der dargestellten Flächenkulisse für Maßnahmenflächen im Flächennutzungsplan nicht möglich ist, z. B. bei fehlender Flächenverfügbarkeit, zeitlichen oder eigentumsbedingten Zwängen, soll ein Ausgleich über anerkannte Ökokontomaßnahmen erfolgen.

Der **Landschaftsplan** der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg enthält mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die dem folgenden Grundsatz dienen:

„Nach § 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Im **Landschaftsplan** der Vier-Tore-Stadt werden daher folgende Maßnahmenarten definiert und dargestellt:

- Rechtsverbindlich festgesetzte Flächen für Kompensationsmaßnahmen,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Verbesserung der Bodenfunktion,
- Verbesserung der Klimafunktion,
- Flächenpool für potenzielle Kompensationsmaßnahmen.

Die ersten vier Maßnahmenkategorien beziehen sich auf Flächen mit besonderem Entwicklungserfordernis und besonderer Eignung für Naturschutz- und Landschaftspflege-Maßnahmen (Wald, Gewässer, Moorflächen, Feucht- und Nassgrünland, Dauergrünland, Trocken- und Sandmagerrasen). Sie dienen der Verbesserung der Bodenfunktionen, der Bodenentsiegelung, Stabilisierung bzw. Regeneration mäßig bis stark entwässerter Moore, der Bewertung der Erosionsgefährdung, der Bodenentsiegelung sowie der Erhaltung klimatischer Ausgleichsräume, der Verbesserung des Kleinklima, der Freihaltung von Frischluft- und Kaltluftabflussbahnen im Siedlungsbereich sowie der Erhaltung von Großgrün und Durchgrünung der Siedlungsgebiete.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans potenzielle Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen geprüft. Zunächst wurden gegenwärtig ungenutzte Flächen mit geringem Biotopwert im gesamten Stadtgebiet identifiziert und für die anschließende Eignungsprüfung herausgefiltert. Die Prüfung erfolgt gemäß den aktuellen Hinweisen zur Eingriffsregelung (Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt). Diese Hinweise bilden eine allgemeine und verbindliche Grundlage für die Bewertung unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft und definieren Anforderungen an Datenerhebung, -aufbereitung und Verfahrensabläufe bei der Eingriffsregelung.

Insgesamt wurden 25 Flächen mit Potenzial für die Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen dem Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Im Flächennutzungsplan

sind diese Potenzialflächen in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten. Die genaue Beschreibung der potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten als Kompensationsmaßnahmen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, ist dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Ökokonto

Neben der räumlichen ist auch die zeitliche Trennung von Eingriff und Kompensation möglich, so dass Kompensationsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen zeitlich vorgezogen werden können. Die Kompensationsmaßnahmen werden einschließlich der Situationsverbesserung, die seit Realisierung der Maßnahmen eingetreten ist, auf ein sogenanntes Ökokonto gutgeschrieben.

Prädestiniert für die Einrichtung eines Ökokontos sind insbesondere Kompensationsmaßnahmen für mittel- bzw. langfristig geplante Bauvorhaben, um die natürliche Sukzessionsdynamik auf den Kompensationsflächen über längere Zeit hinweg nutzen zu können.

Perspektivisch ist der Aufbau stadteigener Ökokonten vorgesehen. Dies befindet sich jedoch noch in Bearbeitung. Die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen soll langfristig dann auch innerhalb dieser Ökokonten erfolgen.

17 Umwelt

17.1 Leitsätze

Der Landschaftsplan hat als eigenständiger Fachplan die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet zu konkretisieren die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele darzustellen und zu begründen.
Darüber hinaus soll der Landschaftsplan als querschnittsorientierter Plan die Entwicklungsziele auch für andere Planungen und Verwaltungsverfahren aufzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft auswirken können. Dem Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sind folgende Leitzätze zu entnehmen:

- Das Territorium der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bildet mit seinen umgebenden Gemeinden einen einheitlichen Natur- und Landschaftsraum. Einwirkungen und Belastungen auf die Umwelt wirken administrative Grenzen überschreitend und regional. Umwelt und Ökologie betreffende Aktivitäten und Planungen erfordern deshalb eine ständige Kooperation und Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

- Lebensqualität und letztlich Funktionsfähigkeit der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg beruhen entscheidend auf der Erhaltung der natürlichen Grundlagen. Bei Verdichtungen und Erweiterungen der Siedlungsstruktur muss die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch integrierten Umwelt- und Biotopschutz gewährleistet werden.

- Der Flächennutzungsplan soll durch geeignete strukturelle Gliederung des Stadtgebietes, durch den Vorrang der Bestandsentwicklung vor der Stadterweiterung und durch eine stadtverträgliche Dichteentwicklung dem Leitbild des sparsamen Umganges mit der zur Verfügung stehenden Fläche Rechnung tragen. Der Verbrauch des unvermehrbaren Naturgutes Boden durch wachsenden Flächenbedarf für städtische Nutzungen ist auf ein begründbares Maß zu beschränken.

- Bei allen Vorhaben sind die Einwirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu minimieren. Räume, die sich durch besondere ökologische Qualitäten und Entwicklungspotentiale auszeichnen, sind unter Nutzung der vorhandenen gesetzlichen Regelungen zu sichern. Um Umweltbelastungen zu minimieren, sind für ökologisch sensible Bereiche Nutzungsbeschränkungen festzulegen.

- Frischluftentstehungsgebiete, klimatisch wirksame Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind in ihrer Funktion zu erhalten. Insbesondere in den dichter bebauten Innenstadtgebieten sind Maßnahmen zu Bepflanzungen und Entsiegelungen zu fördern. In landschaftlich geprägten Bauflächen ist ein hoher Anteil unversiegelter Flächen zu erhalten. Zur weiteren Luftverbesserung sind konkrete Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen durch Verkehr, Hausbrand und Gewerbe erforderlich.

- Das vorhandene und z. T. enge Nebeneinander von Wohnen, gemischten Nutzungen und Gewerbe in der gewachsenen Stadtstruktur ist im Wesentlichen zu erhalten. Der Störung des Ruhebedürfnisses beim Wohnen ist durch geeignete Maßnahmen vor Ort mit dem Ziel einer nachhaltigen Lärmreduktion Rechnung zu tragen.

- Grundwassergefährdungspotentiale durch Bodenverunreinigungen sind zu beseitigen. Der Eutrophierung der Seen und Vorfluter im Stadtgebiet ist durch geeignete Maßnahmen am Ort ihrer Entstehung zu begegnen.

- Lärmemissionen sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mitteln nachhaltig zu reduzieren. Durch vorrangig aktive und flankierend ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen ist störender Lärm zu reduzieren. Hier liegt das Hauptaugenmerk auf der Reduzierung des Straßenverkehrslärmes.

17.2 Klimaschutz/Luftreinhaltung

Das Klima und die Luftqualität haben einen großen Einfluss auf die Lebensqualität und Gesundheit der Einwohner der Stadt. Sowohl der globale Klimawandel als auch stadt- und lokalklimatische Faktoren sind hierbei von Bedeutung.

Im Umgang mit dem derzeitigen Klimawandel steht zum einen das Entgegenwirken mit dem Ziel der Verlangsamung des Klimawandels (Reduzierung der Emission klimaschädlicher Gase wie Kohlendioxid und Methan) im Vordergrund. Zum anderen ist eine Anpassung an die klimatischen Veränderungen und Klimafolgenbewältigung erforderlich, zum Beispiel durch die Sicherung und Verbesserung der Belüftung von Siedlungsflächen und Sicherung bzw. Herstellung von Frischluft- und Kaltluftproduktionsflächen.

Seit 2012 wurde für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ein **integriertes Klimaschutzkonzept** erarbeitet, welches im Jahr 2019 grundlegend aktualisiert und mit Beschluss der Stadtvertretung am 11.12.2019 als Arbeitsgrundlage für die Stadtverwaltung gilt. Das integrierte Klimaschutzkonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bildet die Grundlage für gezielte Aktivitäten im Klimaschutz auf kommunaler Ebene. Es ist das Resultat eines intensiven Austausches mit dem Klimarat der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg unter der Beteiligung wichtiger lokaler Akteure u. a. aus den Bereichen Energieversorgung, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Vereine/Verbände sowie thematisch relevanten Ämtern der Stadtverwaltung und weiteren Fachexperten. Das Konzept enthält einen umfangreichen Katalog von konkret beschriebenen Maßnahmen in den Handlungsfeldern Energie und Wärme, Verkehr, Öffentlichkeitsarbeit und Stadtentwicklung. Es ist fortschreibbar und abrechenbar angelegt. Eine wichtige Grundlage hierfür bildet die Energie- und CO_2-Bilanz für das Territorium der Stadt. Ziel ist die Reduktion des CO_2-Ausstoßes alle 5 Jahre um 10 %, beginnend mit dem Jahr 2019. Langfristig besteht die Zielsetzung der Klima-Bündnis-Städte und -Gemeinden in einer Verminderung ihrer Treibhausgasemissionen auf einen Nachhaltigkeitswert von 2,5 Tonnen CO_2-Äquivalent pro Einwohner bzw. und Jahr.

Im Handlungsfeld der Stadtentwicklung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Vorrang der Innenentwicklung in der Bauleitplanung (SE-1)
- Beachtung der übergeordneten Ziele der Innenentwicklung und des sparsamen Verbrauchs baulich ungenutzter Flächen bei der Fortschreibung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans,
- Neuausweisung von Bauflächen nur bei annähernd vollständiger Entwicklung von Reserveflächen,
- Ziel: Nutzung vorhandener Potenziale zur Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen vor Neuausweisung neuer Bauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung, Vermeidung von Vergrößerung der Siedlungsstruktur und somit Erhalt der „kurzen Wege“ und Vermeidung von steigenden Kosten v.a. im Bereich der technischen Infrastruktur.

Klimaschützende Festsetzungen in der Bauleitplanung (SE-2)
- Prüfung und wenn möglich Aufnahme von klimaschützenden Festsetzungsmöglichkeiten bei der Fortschreibung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans,
- Prüfung von klimaschützenden Festsetzungsmöglichkeiten bei der Aufstellung von B-Plänen, Prüfung auf Optimierungsmöglichkeiten hinsichtlich klimarelevanter Festsetzungen bei Änderungen von B-Plänen,
- Ziel: Herstellung einer auf Klimaschutz und Klimaanpassung ausgerichteten und angepassten Stadtstruktur.

Funktionsmischung (SE-3)
- Streckenminimierung durch Mischung städtebaulicher Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Gemeinbedarf, Versorgung und Erholungs- bzw. Freizeitangeboten) und dadurch Verringerung der Nutzung von motorisierten Fahrzeugen,

- Schaffung der Voraussetzungen für die Mischung städtebaulicher Funktionen im Rahmen der Nachverdichtung und Neuausweisung von Bauland.

Stadtklima - Stadtbelüftung (SE-4)
- Unerlässlichkeit des Luftaustausches mit dem Umland zur Verringerung der Hitzebelastung im Stadtgebiet,
- nachhaltige Sicherung der klimarelevanten Frei- und Grünflächen als Teil der Frisch- und Kaltluftschneisen,
- Freihaltung von Frischluftschneisen innerhalb des Stadtgebietes sowie aus dem Umland, Wiederherstellung von Frischluftbahnen.

Für die Konkretisierung und Umsetzung der klimaschützenden Maßnahmen im Bereich der Stadtentwicklung stellen das vorliegende **klimatologische Spezialgutachten** (Dr. Olaf Hellmuth, 1996) und der **Landschaftsplan**, als Fachplan zum Flächennutzungsplan, wichtige fachliche Grundlagen dar. Sie zeigen zudem wichtige Leitziele und Maßnahmen unter Beachtung von lokalklimatisch bedeutsamen Aspekten, unabhängig vom Klimawandel, auf.

Lokalklimatisch bedeutsam sind insbesondere Gebiete mit Kaltluft- oder Nebelgefährdung, Wärmestauungen und in windexponierten Lagen. Kaltluft tritt insbesondere an schwachwindigen bzw. windstillen, wolkenarmen Nächten in Tälern und Senken auf, im hügeligen Gelände zusätzlich durch von den Hängen zufließende Kaltluft. Ausgesprochen nebelgefährdet ist der ufernahe Bereich des Tollensesees, während die Tollense- und Datzeniederung sowie das Lindetal und Malliner Bachtal zugleich kaltluft- und feuchtegefährdet sind und an warmen Sommertagen eine Schwüleneigung aufweisen. Insbesondere in höher gelegenen Stadtgebieten treten zwischen der Bebauung je nach Windrichtung Düseneffekte (Erhöhung der Windgeschwindigkeit) auf, die durch eine entsprechende Gebäudestellung und durch Windschutzstreifen verringert werden können.

Für die Versorgung der Stadt mit Frischluft sind besonders die unbebauten westlichen und südwestlichen Bereiche der Hauptwindrichtungen von Bedeutung. Der Tollensesee sorgt an windstillen heißen Sommertagen für eine frische Seebrise, die insbesondere über die Grünflächen am Oelmühlenbach, dem Kulturpark und dem Stargarder Bruch zu einem angenehmen Temperaturausgleich in der Stadt führt. Von Bedeutung sind ebenfalls die Kaltluftentstehungsgebiete der Talmoore der Tollense- und Datzeniederung und das Lindetal, welche die Stadt an windarmen Tagen über die Fließgewässer und anderen unverbauten Freiräume mit Frischluft versorgen und an nebligen Tagen den Nebel abfließen lassen. Eine herausragende Bedeutung kommt dabei dem Feuchtwiesenbereich am Oelmühlenbach zwischen dem Strandbad Broda und der Hopfenburg zu, welche als wichtigste Kaltluftschneise die über dem Tollensesee nächtlich anstehenden Kaltluftsammlungen und Nebel an die Tollenseniederung abführt.

Auftretende Luftverunreinigungen im zentralen Stadtgebiet und in den angrenzenden Wohngebieten Ihlenfelder Vorstadt, Katharinenstraße, Jahnviertel, Reitbahnweg, Demminer Straße, Rostocker und Neustrelitzer Straße wirken sich ungünstig auf die bioklimatischen Verhältnisse aus. Einer positiv zu wertenden Luftverbesserung durch Ablösung industrieller und individueller Feuerungsanlagen auf Braunkohlebasis (Umstellung auf Erdgas, Heizöl und Fernwärme) steht ein bedeutsamer Anstieg straßenverkehrsbezogener Emissionen (insbesondere im unmittelbaren Umfeld der Hauptverkehrsstraßen) gegenüber. Klimaschutzmaßnahmen, die zu einer Reduzierung der Emission klimaschädlicher Gase führen (z. B. verkehrsminimierende Maßnahmen) wirken sich auch positiv auf die Luftqualität aus.

Zum Erhalt der günstigen bzw. zur Verbesserung der lokalklimatischen Bedingungen im Stadtgebiet ist insbesondere auf folgendes zu achten:

- Erhalt/Freihalten von wertvollen Flächen als Vorrangflächen für die Kaltluftproduktion,

- Gewährleistung von Frischluftzufuhr und natürlichem Luftaustausch/Luftreinhaltung (Freihaltung der Sohle in den Niederungen von Bebauung, Freihaltung von Ventilationsbahnen, Vermeidung der Anlage ausgeprägter Siedlungsbandstrukturen in Richtung der vorherrschenden Winde),
- Beachtung mikroklimatischer Gegebenheiten bei Anlage von Wohnsiedlungen (Vermeidung von feuchten, nebelreichen Niederungen mit geringem Luftaustausch, Ausnutzung günstiger lee- und südseitiger Hanglagen, Einplanung von Windschutzmaßnahmen auf Geländeerhebungen, Vermeidung von Kuppenlagen etc.)
- Verminderung des Überwärmungsgrades im hoch verdichteten Siedlungsraum durch Reduzierung des Versiegelungsgrades, Anlage von Grün- und Wasserflächen.

17.3 Lärmschutz

Lärm kann neben einer Einschränkung der Lebensqualität nachhaltige gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Schäden hervorrufen. Mit dem Ziel schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigung, durch Umgebungslärm zu verhindern, vorzubeugen oder zu mindern, fordert die europäische Richtlinie 2002/49/EG über die „Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (EG-Umgebungslärmrichtlinie) u. a. folgende Maßnahmen:

- Belastung durch Umgebungslärm ermitteln und anhand von Lärmkarten darstellen;
- Information der Öffentlichkeit über Umgebungslärm und seine Auswirkungen sicherstellen;
- für Belastungsbereiche Aktionspläne ausarbeiten, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen, erforderlichenfalls einschließlich der Lärmminderung, geregelt werden.

Umgesetzt wurde die EU-Umgebungslärmrichtlinie in Deutschland im Sechsten Teil des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV). Demnach haben die Gemeinden oder die nach Landesrecht zuständigen Behörden (§ 47 d/e BImSchG) Lärmaktionspläne aufzustellen, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Ziel dieser Lärmaktionspläne soll es auch sein, ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen. Lärmaktionspläne sind bei bedeutsamen Entwicklungen, ansonsten alle fünf Jahre zu überprüfen und erforderlichenfalls zu überarbeiten.

Die Grundlage von Lärmaktionsplänen bilden Lärmkarten. Sie erfassen bestimmte Lärmquellen in dem betrachteten Gebiet, welche Lärmbelastungen von ihnen ausgehen und wie viele Menschen davon betroffen sind, und machen damit die Lärmprobleme und negativen Lärmauswirkungen sichtbar. Auf Basis der so gewonnenen Daten werden dann kurz-, mittel- und langfristige Ziele und Maßnahmen erarbeitet, die die vorhandenen Lärmbelastungen verringern und nicht belastete Gebiete vor einer Zunahme von Lärmbelastungen schützen.

Der Lärmaktionsplan entfaltet nach Beschlussfassung in der Stadtvertretung bindende Wirkung für die Kommune. In Planungsverfahren, insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, ist der Lärmaktionsplan in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im derzeit noch gültigen **Lärmaktionsplan der Stadt Neubrandenburg** aus 2018 sind folgende Empfehlungen und Maßnahmen des Flächennutzungsplanes enthalten:

- Durch die Mischung unterschiedlicher städtischer Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholen ist auf eine Verkürzung notwendiger Wege, auf die gleichmäßige Auslastung der Verkehrsanlagen und auf die Verkehrsmittelwahl zugunsten der umweltverträglichen Verkehrsarten Öffentlichen Personen Nahverkehrs (ÖPNV), Fahrrad und Fußgänger Einfluss zu nehmen.

- Mit dem Ziel, den überörtlichen Durchgangsverkehr aus den stadtzentralen Bereichen fernzuhalten und für den städtischen Verkehr Alternativen zu schaffen, ist das Straßenhauptnetz entscheidend zu erweitern. Nach Fertigstellung der Ortsumgehung sollen die Bundesstraßen innerhalb des Dreiviertelringes umgewidmet und die Bedingungen für die umweltverträglichen Verkehrsarten verbessert werden.
- Der Kfz-Verkehr in der Innenstadt ist auf ein verkehrs- und weitgehend stadtverträgliches Maß zu begrenzen.
- In den Wohngebieten wurden Maßnahmen zur flächenhaften Verkehrsberuhigung, insbesondere durch die Ausweisung von Tempo-30-Zonen durchgesetzt.

Der Lärmaktionsplan befindet sich zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung des Flächennutzungsplanes in Fortschreibung.

Im Flächennutzungsplan sind Bereiche, für die aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle, -wände) umgesetzt oder vorzusehen sind, als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)“ dargestellt – aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und Darstellbarkeit im Maßstab 1:10.000 abweichend vom Wortlaut als Signatur (Zackenlinie). Dies betrifft insbesondere Anlagen entlang von Hauptverkehrsstraßen (z. B. Ortsumgehungsstraße B 104/B 96) sowie die Nachbarschaft von Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen (Weitin Stadtblick, Baumwallsweg). Die Darstellungen haben vorsorgenden Charakter und sollen teilweise auf Handlungserfordernisse hinweisen. Die konkrete Ermittlung und Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Erstellung von Immissionsschutzgutachten und Festsetzung von Lärmschutzanlagen und -maßnahmen.

17.4 Biotop- und Artenschutz

Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich flächendeckend auf das Stadtgebiet und sind ein Extrakt des gegenwärtig vorhandenen Kenntnisstandes. Vertiefende Darstellungen sind dem **Landschaftsplan** der Stadt zu entnehmen, der parallel und in Abstimmung mit der Flächennutzungsplanung erarbeitet wurde.

Als Ergebnis der umfassenden Erhebung der im Stadtgebiet vorkommenden Höheren Pflanzen ist die große Bedeutung des Stadtgebietes für den Arten- und Biotopschutz und die außergewöhnliche Artenvielfalt mit über 1000 nachgewiesenen Höheren Pflanzenarten hervorzuheben. Die außergewöhnliche Artenvielfalt in Neubrandenburg beruht ihrerseits auf der landschaftlichen Vielfalt und der Vielfalt der unterschiedlichen Standortfaktoren.

Neben den FFH-Lebensraumtypen in den Natura 2000-Gebieten sind auch außerhalb dieser Gebiete wertvolle Lebensräume nach Anhang I FFH-RL im Stadtgebiet vorhanden, die jedoch kleinräumiger oder isolierter im Stadtgebiet verteilt sind. Die Zuordnung der flächendeckend kartierten Biotoptypen zu den FFH-Lebensraumtypen wurde im Landschaftsplan dargestellt.

Der allgemeine Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen ist in den §§ 39 ff BNatSchG geregelt und umfasst Verbote zum Schutz der Natur, die für jedermann Gültigkeit besitzen und zum Beispiel bei der Umsetzung der Ausführungsplanungen stets zu beachten sind.

Prinzipien der Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes bei weiteren Planungen und Bebauungen im Stadtgebiet sind:

- Biotop- und Artenschutz sind ein wichtiges gesamtgesellschaftliches Erfordernis mit interdisziplinärem Charakter. Bewirtschaftung und Entwicklung der jeweiligen Flächen haben diesem Umstand Rechnung zu tragen.
- Bauvorhaben haben besonders an den Randbereichen der gesetzlich geschützten Biotope die artspezifischen Pufferzonen zu belassen und Lösungen aufzuzeigen, die den

terrestrisch lebenden Arten als Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen die Vernetzung von Lebensräumen gewährleisten; Bestandsschutz hat auch hier Vorrang vor Ersatzmaßnahmen.
- Ausgehend von der Prämisse der ”durchgrünten Stadt” ist der Biotopvernetzung (unter Schutz stehender und nicht unter Schutz stehender Biotope, insbesondere Landschaftsräume) erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.
- Unruhe ausstrahlende Nutzungsarten sollten im Rahmen der Bauleitplanung nicht in die Nähe von Lebensräumen geschützter Tier- und Pflanzenarten eingeordnet werden.

Bei Maßnahmen an und in Gebäuden (Abriss, Umbau, Sanierung, Neubau) ist zu prüfen, inwieweit Maßnahmen des Tierartenschutzes am betroffenen Gebäude umsetzbar sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan wurden für herausgefilterte Veränderungsflächen, d. h. Brach- bzw. Freiflächen für die durch den Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorbereitet wird, aktuelle Biotoptypenkartierungen durchgeführt und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist mitsamt dem Artenschutzfachbeitrag in der Anlage zu finden.

17.5 Gewässerschutz/Grundwasserschutz

In den überbauten Stadtgebieten ist die Versickerung von schadstoffarmem Oberflächenwasser vor Ort oder durch das Abführen des Wassers in offenen Gräben der Vorrang einzuräumen, um die natürliche Selbstreinigungskraft des Bodens zu nutzen und Störungen des Grundwasserregimes so gering wie möglich zu halten.

Da die Fließgewässer kaum noch die von den versiegelten Flächen unmittelbar an die Vorfluter abgegebenen Wassermengen aufnehmen können, ist außerdem dafür Sorge zu tragen, dass überschüssiges Oberflächenwasser in den Neubaugebieten in Rückhaltebecken gesammelt wird, die den Vorflutern vorgeschaltet sind (wie z. B. Regenwasserrückhaltebecken am Bethanienberg, am Gewerbegebiet Datzeberg und im Eschengrund).

Bei zukünftigen Planungen sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Gewährleistung qualitäts- und quantitätsgerechter Trinkwasser- und gewerblicher Brauchwasserbereitstellung,
- Reduzierung von Gefährdungspotentialen auf die städtischen Trinkwasserfassungen durch Gewährleistung entsprechend verträglicher Flächennutzungsformen,
- grundsätzliche Orientierung auf Regenwasserversickerung bei allen Bauvorhaben und Planungen, wenn geeignete Böden vorhanden sind und das Regenwasser als gering verschmutzt eingestuft werden kann (Ziel ist eine Minimierung der Landschaftsversiegelung im Sinne des Ressourcen- und Hochwasserschutzes),
- Gewässerausbau im Sinne einer naturnahen Gestaltung mit Umgestaltung von Uferrandstreifen, Reduzierung von ungewollten Vernässungen durch Grundwasser, weitere Verbesserung der Güte der Seen und Vorfluter durch gezielte Reduzierungen der eutrophierenden Einleitungen möglichst am Ort ihres Entstehens (wichtig für Naherholung und Tourismus),
- Beachtung des Gewässerrandstreifens an den oberirdischen Gewässern gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz, des Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V und der Vorgaben des Grundwasserschutzes.

17.6 Hochwasserschutz

Mit dem Ziel der Reduzierung des Hochwasserrisikos in Europa sowie der Verbesserung des Hochwasserrisikomanagements wurde am 23. Oktober 2007 durch das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union die EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) verabschiedet. Die Umsetzung in nationales Recht erfolgte in Deutschland

durch die Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Jahr 2009. In der Richtlinie wird insbesondere der Schutz der menschlichen Gesundheit, der Umwelt, des Kulturerbes sowie der wirtschaftlichen Tätigkeiten des Menschen in Fluss- und Küstengebieten hervorgehoben.

Für die Umsetzung der HWRM-RL in Mecklenburg-Vorpommern ist das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt zuständig. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) ist die zentrale Bearbeitungs- und Koordinierungsstelle für die fachliche Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie in Mecklenburg-Vorpommern.

Gemäß HWRM-RL liegen seit 2015 Hochwasserrisikomanagementpläne vor, die im 6-Jahres-Rhythmus zu aktualisieren sind. Ausgangspunkt der **Hochwasserrisikomanagementplanung** sind die aus den Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten gezogenen Schlussfolgerungen. Aus der Auswertung der dargestellten Inhalte lassen sich Ziele, Aktivitäten und Maßnahmen ableiten.

Die vier grundlegenden Ziele des Hochwasserrisikomanagements bestehen in der:

- Vermeidung neuer Risiken (im Vorfeld eines Hochwassers) im Hochwasserrisikogebiet,
- Reduktion bestehender Risiken (im Vorfeld eines Hochwassers) im Hochwasserrisikogebiet,
- Reduktion nachteiliger Folgen während eines Hochwassers und
- Reduktion nachteiliger Folgen nach einem Hochwasser.

In der Flussgebietseinheit Warnow/Peene wurden Risikogebiete, d. h. Gebiete mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko, identifiziert, zu denen auch Neubrandenburg gehört (insbesondere die Niederungsbereiche der Tollense). Durch die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erhalten die am Hochwasserrisikomanagement beteiligten Akteure aufbereitete Grundlagen und Hinweise, um die bestehende Hochwassergefahr im eigenen Wirkungsbereich bei Planungen berücksichtigen zu können.
Wie unter Punkt 3.6 erläutert, werden im Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg die Überschwemmungsgebiete (Risikogebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist) nach § 5 Abs. 4a BauGB als "Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ nachrichtlich übernommen. Innerhalb der Überschwemmungsgebiete bestehen gemäß § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes bauliche Schutzvorschriften mit dem Ziel eventuelle Schäden im Falle einer Überschwemmung zu begrenzen und den Wasserabfluss und -rückhalt zu gewährleisten.

Zusätzlich zu der Ausweisung und Beachtung der Überschwemmungsgebiete wurden im Rahmen des HWRM-Plans für den Bereich der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg folgende Maßnahmen (in unterschiedlicher Zuständigkeit) diskutiert, welche sich bereits in Umsetzung bzw. Planung befinden:

- Freihaltung der Hochwasserabflussquerschnitte durch Gewässerunterhaltung und Vorlandmanagement,
- Einbau von Rückschlageinrichtungen in gefährdeten Gebäuden im Stadtgebiet von Neubrandenburg (Eigenvorsorge),
- Prüfung, welche baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser in der Stadt Neubrandenburg sinnvoll und machbar sind.
- Prüfung, ob der generelle Hinweis auf eine potentielle Hochwassergefahr bei laufenden Flächennutzungs-/Bebauungsplanungen erfolgt, Kontrolle und ggf. Berücksichtigung bei Aktualisierungen, Berücksichtigung bei Neuaufstellungen,
- Neubekanntmachung/ortsübliche Bekanntmachung durch betroffene Kommune bei ggf. erfolgender Neufestsetzung/Änderung der Überschwemmungsgebiete,
- Prüfung auf sinnvolle Maßnahmen in Bezug auf Verlegung von Sport- und Spielanlagen in der Stadt Neubrandenburg,

- Prüfung von Fördermöglichkeiten in Richtlinien zum Rückbau von Kleingartenanlagen in Überflutungsflächen der Stadt Neubrandenburg.

Um das Hochwasserrisiko in Deutschland sowohl im Allgemeinen als auch im Besonderen für Siedlungs- und Verkehrsflächen zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen ist am 01.09.2021 der **Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz** mittels „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ in Kraft getreten. Der Raumordnungsplan ist komplementär zum Fachrecht, dem Regelungsregime des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), konzipiert und enthält u. a. ergänzende Festlegungen für die Sicherung von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 2 und 3 WHG und Risikogebieten nach § 78b WHG, die zukünftig in nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind.

17.7 Altlasten

Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 24. März 1998, seit dem 1. März 1999 in Kraft, definiert und unterscheidet im § 2 Absatz 3, 4, 5 und 6 die Begriffe schädliche Bodenveränderung, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen.

Danach sind im Sinne dieses Gesetzes:

Schädliche Bodenveränderungen: Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen: Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten: stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen: sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im digitalen Boden- und Altlastenkataster (dBAK) des GeoPortal MV des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV sowie im Altlastenkataster des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind 26 vermutete sowie bestätigte Altstandorte (davon 22 zivile und 4 militärische) und 19 vermutete sowie bestätigte Altablagerungen für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erfasst. Ebenfalls erfasst werden schädliche Bodenveränderungen, für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg gibt es bisher dazu keine Einträge im Kataster.

Ein Großteil der Standorte sind in der nachfolgenden Übersicht für Altstandorte und Altablagerungen erfasst (siehe Tabellen 24 und 25). Den Standorten zugeordnet wurden Aussagen zum Stand der Untersuchungen bzw. nutzungsbezogenen Sanierungen, zur Kennzeichnung/Beschreibung in Bebauungsplänen und zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Bisher konnte nur ein Teil der betreffenden Flächen detaillierter untersucht werden, deshalb ist für die meisten Flächen bis zum konkreten Schadstoffkontaminationsnachweis lediglich von einem Altlastenverdacht auszugehen. Die hier genannten Standorte stellen keine abschließende Zusammenfassung und Bewertung dar. Die Aufstellung beruht auf dem

gegenwärtigen Kenntnisstand und wird laufend aktualisiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich im Zuge der weiteren Bearbeitung des Katasters und des Flächennutzungsplanes Nachträge ergeben können.

Ausgehend von der Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung kommt der Wiedernutzung von Flächen mit schadstoffbelasteten Böden im bebauten Stadtgebiet eine besondere Bedeutung zu. Der Flächennutzungsplan leistet einen Beitrag zur Bewältigung der damit verbundenen Konflikte, indem er die bekannten Bodenverunreinigungen bei der Abwägung der Nutzungsdarstellung berücksichtigt und entsprechend kennzeichnet.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nicht alle Bodenverunreinigungen bei der Abwägung der Nutzungsdarstellungen von Bedeutung. Da in den meisten Fällen Kenntnisse über konkrete Flächengrößen fehlen, wird auf eine flächenhafte Darstellung verzichtet.

Im Hauptplan M 1:10.000 erfolgt eine Kennzeichnung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen mit Altlasten/altlastverdächtigen Flächen per Symbol als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. Flächen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Darüber hinaus erfolgt im **Beiplan Nr. 21 Altlasten/altlastverdächtige Flächen** eine Kennzeichnung aller in den Tabellen 24 und 25 aufgeführten Altstandorte und Altablagerungen (auf Bauflächen und außerhalb von Bauflächen).

Die Kennzeichnung schadstoffbelasteter Böden bzw. Verdachtsflächen soll in erster Linie eine Warnfunktion für die nachfolgenden Planungsebenen haben, auf denen dann in der Regel die konkrete Konfliktbewältigung stattfindet. Sie entbindet nicht von eigenständigen Recherchen für die jeweiligen Bauherren und Flächeneigentümer. Sie lässt auch keine Aussage darüber zu, ob im Einzelfall konkrete Gefährdungen zu befürchten sind.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz beschreibt Ziele und Sanierungen sowohl für die Vorsorge und den Erhalt der Bodenfunktion als auch für die Störerhaftung. Erfassung und Bewertung von Bodenverunreinigungen sind ein laufender Prozess und haben deshalb keinen abschließenden Charakter. Wegen der auf die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes beschränkten Kennzeichnung kann aus der Nichtkennzeichnung nicht automatisch auf eine unbelastete Fläche geschlossen werden.

Tiefergehende Untersuchungen sind dem Abwägungsprozess während der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen) und dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und nutzungsbezogen für das jeweilige Grundstück festzulegen.

Tabelle 24: Übersicht Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (Kennzeichnung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. Flächen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB

Lfd. Nr.	Bezeichnung, Lage	vermutete bzw. bestätigte Altlast	Stand der Untersuchungen (Juni 2020)	Bemerkungen - Stand der Sanierung/Nutzung/Maßnahmen	beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
Altablagerung					
1	Broda Nord I (Carl-von-Linné-Str./Walter-Karbe-Weg)	Ablagerung von Betonbruch, Bauschutt und Bodenaushub, Metallkontamination	Untersuchung bebauter Bereich (umweltgeologische Untersuchung 1994/ Untersuchungsbericht der Altlastverdachtsfläche Stallanlagen Broda-Nord/Weitiner Str. (siehe B-Plan Nr. 9.1, Begründung Pkt. 9.2), konkretes Ausmaß der Ablagerungen ist nicht bekannt, daher Erfassung als Altlastverdachtsfläche	im Zuge der Erschließungsarbeiten im Straßenbereich Betonbruch usw. soweit erforderlich beräumt, im gültigen B-Plan Nr. 9.1 keine Kennzeichnung vorhanden, in der Begründung Verweis auf Schuttablagerung/ehem. Kiesgrube im nordwestlichen Planbereich und Bodenverunreinigungen durch Ammonium im Bereich ehem. Ställe	Misch- und Wohngebietsnutzung (hauptsächlich Verkehrsflächen), Bebauung abgeschlossen
2	Fläche ehemaliges Harderstadion bis Webasto (Am Pferdemarkt)	nach dem zweiten Weltkrieg als Trümmerschuttkippe genutzt, oberflächige Belastung der damaligen Aschebahn mit Arsen, tiefergelegter belasteter Boden	Erstbewertung 1995	keine – inzwischen bis auf westlichen Wall weitgehend bebaut (Parkplatz, Straße, Bürogebäude)	Parkplatz, Parkhaus, Büro- und Geschäftshäuser
3	ehemalige Hausmülldeponie verlängerte Jahnstraße/ Klärwerk	Altlast	Erstbewertung 1992, Gefährdungspotenzialabschätzung 1994	keine – inzwischen mit Boden abgedeckt und begrünt	Grünflächennutzung, Fläche für Ver- und Entsorgung/Abwasser
4	Parkplatz am Schwanenteich Neustrelitzer Str.	lokale Belastung verschiedener Art (Schwermetalle + organische Verbindungen)	Erstbewertung 1993, weiterführende Überwachung	keine	Parkplatz, potenzieller Standort Schwimmhalle
Altstandort					
5	ehemaliges RWN-Gelände (Gewerbegebiet	nachgewiesene lokale Kontamination mit MKW, Rüstungsaltlast	Komplexgutachten Altlastenerkundung 1992	Teilflächensanierung erfolgt	Erhalt der Gewerbenutzung, teilweise Umnutzung für Sport, Freizeit, Tourismus

	Am Stargarder Bruch)				und Wohnen (urbanes Gebiet)
6	ehemalige chemische Reinigung Brinkstraße	nachgewiesene lokale Kontamination mit leichtflüchtigen ChlorKW	Erstbewertung 1995, Gefährdungsabschätzung 1996, weiterführende Untersuchung und Bewertung 1999, Sanierungsvorplanung 2000, Abschlussbericht zur Sanierung 2012	Sanierung des Bodens erfolgt, Restbelastung des Grundwassers vorhanden, daher Einschränkungen für die Wohnbebauung (keine Unterkellerung, keine Nutzung des oberflächennahen Grundwassers als Trink- und Brauchwasser – vgl. textliche Festsetzungen im B-Plan Nr. 116)	Wohn- und Gewerbenutzung (im Bau bzw. Einfamilienhausbebauung abgeschlossen)
7	Wolgaster Straße und Umgebung	Rüstungsaltlast	Gutachten zur Altlastenerfassung und Gefährdungsabschätzung 1992, Endbericht zur Gefährdungsabschätzung März 1997, Detailuntersuchung Juni 1997, Sanierungskonzeption 2001	Teilflächensanierung erfolgt, im B-Plan Nr. 74.1 keine Kennzeichnungen/Hinweise, im B-Plan Nr. 74.2 in der Begründung Hinweis auf Abschluss der Sanierung 2001, im B-Plan Nr. 74.3 in der Begründung Hinweise auf Altlasten (u. a. Rüstungs-altlast), im B-Plan Nr. 74.4 keine Kennzeichnungen/Hinweise)	Wohn- und gewerbliche Bebauung fast abgeschlossen, gewerbliche Nutzung bzw. Einzelhandelsnutzung von Restflächen
8	ehemalige MBU-Niederlassung Sponholzer Straße (Gewerbegebiet Warliner Straße, südlicher Teil)	vermutete Kontamination verschiedener Art, Rüstungsaltlast	beprobungslose Erstbeschreibung, Untersuchungsberichte 2005 und 2019	Teile der Fläche bebaut, gewerbliche Nutzung, Restfläche (östlich der Ortsumgehung) als Altlastverdachtsfläche, Rüstungsaltlast vorhanden, Kennzeichnung auch im B-Plan Nr. 21/2. Änderung vorgesehen	gewerbliche Nutzung
9	Frischbeton Ihlenfelder Straße (Thomas Beton/ ehem. PRAEFA)	Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW)	beprobungslose Erstbeschreibung, Gutachten zur Untersuchung und Bewertung der Kontaminationssituation Boden und Grundwasser 2000	Teilflächensanierung erfolgt, bisher keine Kennzeichnung/Hinweise im B-Plan Nr. 20	weitere Gewerbenutzung (ggf. Bodensanierung)
10	ehemaliges Reifenwerk Ihlenfelder Straße (Monckeshof)	Reste von Farben, Lacken, Öle, Teer, alte, aufgegebene Stallanlagen	Ersterfassung durch Umweltamt,	Monitoring des Grundwassers, kleinräumige Kontaminationen des Bodens vorhanden – im kontaminierten Bereich keine Einrichtung	weitere Gewerbenutzung (ggf. Bodensanierung)

			orientierende Untersuchung 2014 (Teilfläche Gem. NB, Flur 2, Flurstück 22/62)	von Brunnen zur Grundwassernutzung bzw. für Erdwärmesonden möglich (gilt für Teilfläche Gem. NB, Flur 2, Flurstück 22/62), Kennzeichnung im B-Plan Nr. 19.1 westlicher Teil	
11	ehemaliges Versorgungsdepot Pharmazie und Medizintechnik Ihlenfelder Straße (ehem. GEHE)/Südstraße	Bodenkontamination mit Desinfektionsmitteln	Ersterfassung durch Umweltamt	keine Untersuchungen erfolgt, bebaut mit Photovoltaikanlage	weitere Photovoltaiknutzung auf gewerblicher Baufläche (ca. 25 Jahre)
12	ehemalige Stallanlagen Fritscheshof	Bodenkontamination mit Rückständen aus intensiver Tierproduktion (Geflügelhaltung)	Ersterfassung durch Umweltamt	keine, im B-Plan Nr. 38 keine Kennzeichnung aber Hinweise in der Begründung, Pkt. 4.3 Boden – Kontaminationen mit Phosphat, Ammonium, Sulfat und Kalium,	Nutzung als Mischgebiet und Wohngebiet vorgesehen, vorher Nachweis der Unbedenklichkeit erforderlich
13	ehemaliges Gaswerk (Am Güterbahnhof)	nachgewiesene Kontamination durch gaswerkspezifische Stoffe, bestätigte Altlast	Erstbewertung und Gefährdungspotenzial-abschätzung sowie weiterführende Untersuchungen	Sanierung 2011 abgeschlossen, in Überwachung (Grundwassermonitoring), im Straßenbereich Bodenkontaminationen durch Cyanide vorhanden	gewerbliche und gemischte Nutzung
14	Alte Brauerei Demminer Straße	Kontamination durch Farblager und brauereispezifische Gasbehälter, MKW	Untersuchung im Rahmen der Planung „Wolgaster Straße“ 1997, Geotechnisches Bodengutachten 2009, Sanierungsbericht 2013	Teilflächensanierung 2011-2014 erfolgt (betrifft den Teil, auf dem der Supermarkt errichtet wurde), im B-Plan Nr. 74.3 keine Kennzeichnung, aber in der Begründung Hinweis auf lokale Belastung mit KW und Quecksilber (ehem. Tischlerei), MKW (ehem. Tankstelle), Öl- und Laugenkeller und Rüstungsaltlast (Teilfläche von Flurstück 228/6)	gewerbliche Nutzung von Restflächen
15	ehemalige Konsumfleischerei Johannesstraße	Betrieb einer Räucherei	Ersterfassung durch Umweltamt	Bebauung ohne vorherige Untersuchung (bereits erfolgt) – u. a. Autohaus südl. Johannesstraße,	weitere Gewerbenutzung (ggf. Bodensanierung)

				im B-Plan Nr. 22 keine Kennzeichnung oder Hinweis in der Begründung	
16	ehemaliges Ölheizwerk Tilly-Schanzen-Straße	Kontamination durch MKW	Gefährdungsabschätzung (Kurzbericht) 1992, Gefährdungsabschätzung 1992, Ergänzungsuntersuchung 1993, zweite Ergänzungsuntersuchung 1993 und 2000	privater Parkplatz nördlich Tilly-Schanzen-Str.	gewerbliche Nutzung zurzeit Nutzung als Parkplatz/Stellfläche
17	(ehemaliger) Schrottplatz SERO Ziegelbergstraße	vermutete Kontamination mit Schwermetallen und MKW	Ersterfassung durch Umweltamt	zwischen 2003 und 2007 teilweise überbaut mit Stellplätzen für die Feuerwehr, 2018/19 teilweise überbaut mit Ortsumgehung B 96n + Pflanzungen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen (2020)	potenzielle Erweiterungsfläche Feuerwehr
18	ehemaliges Bahngelände (Lokschuppen etc.)	vermutete Kontamination mit Schwermetallen und MKW	Gefährdungsabschätzung 1995, Ersterfassung und historische Erkundung 1998, orientierende Untersuchung 2000, abschließende Gefährdungsabschätzung 2014	Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 117 Lokschuppenareal (2015), Sanierung wird im Zuge der Umnutzung/Bebauung geprüft	gemischte Nutzung (u. a. potenzieller Schwimmhallenstandort, Erhaltung/Sanierung denkmalgeschützter Gebäude)
19	Frische Wäsche, Textilpflege Sönderby (Gewerbegebiet Altes Reifenwerk, Monckeshof)	LCKW	Erfassung und Bewertung des umweltrelevanten Sanierungsbedarfes auf dem Gelände der „Frischen Wäsche“ 1992	Sanierung in Abstimmung von StALU und unterer Wasserbehörde 2017 erfolgt, laufende Überwachung durch StALU (Grundwassermonitoring) im B-Plan Nr. 19.1 gekennzeichnet	gewerbliche Baufläche (mit vorgesehener weiterer gewerblicher Nutzung)
20	ehemaliges Minoltanklager Ihlenfelder Straße (Nähe Südstraße, Monckeshof)	MKW, BTEX, LHKW	Gefährdungsabschätzung 2013	Bebauung mit Photovoltaikanlage und Neubau Gleisbogen (bereits erfolgt), laufende Überwachung durch StALU,	weitere Photovoltaiknutzung auf gewerblicher Baufläche (ca. 25 Jahre)

21	ehemaliger Lagerplatz „VEB agrotechnik“, Am Datzeberg	lokale Belastung mit Schwermetallen	Untersuchung Boden und gebundene Oberflächenbefestigung 2013		Photovoltaiknutzung (30 Jahre) VBP Nr. 50 in Aufstellung

Quellen: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Bodenschutzbehörde/Altlastenkataster und eigene Erhebungen/Abt. Stadtplanung) – Stand: 11.03.2021

Tabelle 25: Übersicht Altlasten/Altlastenverdachtsflächen außerhalb von Bauflächen (ohne Kennzeichnung im Flächennutzungsplan, grobe Lage siehe Beiplan Nr. 21)

Lfd. Nr.	Bezeichnung, Lage	vermutete bzw. bestätigte Altlast	Stand der Untersuchungen (Juni 2020)	Bemerkungen - Stand der Sanierung/Nutzung/Maßnahmen	beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
Altablagerung					
22	Schmantgruben im Stadtgebiet	Belastung durch verschiedene Stoffe	Erstbewertung 1994 (Schmantgrube Broda)		Grünflächennutzung
23	Kippe nordwestlich von Monckeshof	Ablagerung von Bauschutt und besonders überwachungsbedürftigen Abfällen	keine	Es erfolgte eine oberflächige Beräumung.	Grünflächennutzung, Sukzession
24	Garagentrakt am ehemaligen Betonwerk Süd (Südstadt)	lokale Belastung durch verschiedene Stoffe, schwach anorganische Grundwasserbeeinflussung	Gefährdungspotenzialabschätzung	Abriss der Garagen abgeschlossen, Ablagerung von größeren Mengen Bauschutt (Betonteilen) in Richtung Hang vorhanden	Grünflächennutzung (teilweise Ausgleichsmaßnahmen B-Plan Nr. 82 und Ortsumgehungsstraße B 96n)
25	Ehemalige RWN-Deponie Kupfermühlengraben (nördlich Bethanienberg)	Ablagerung von Bauschutt und vermutlich von Schlämmen	keine	keine (Altablagerung nach wie vor vorhanden, eine Beräumung im Zuge des Baus der Ortsumgehungsstraße B 96n erfolgte nicht)	Grünflächennutzung, Wald (natürliche Sukzession)
26	Tagebaurestloch Spargelberg Ost (Oststadt)	Ablagerung von Bauschutt, Schrott und hydraulischen Elementen	keine	keine	Grünflächennutzung, Bergbau (langfristig danach Herrichtung von Bauflächen bzw. Rekultivierung)
27	ehemalige Deponie Trollenhagen Süd (westlich Südstraße)	Gefährdung nicht nachgewiesen, lokale Belastung nicht ausgeschlossen	Erstbewertung 1992, Gefährdungsabschätzung 1993, weiterführende Untersuchung	keine	Grünflächennutzung, Wald
28	Herzkuhle südlich von Küssow	Ablagerung von Abfällen aller Art	Erstbewertung 1993	Beräumung 1993 (Gem. Küssow, Flur 1, Flurstück 80/1 – Teilfläche)	Ackerland, Brachland (Senke)
29	Mantakuhle Broda Ausbau	Ablagerung von Abfällen aller Art	Erstbewertung 1993	Beräumung 1993	Grünflächennutzung

30	Bauschuttkippe Weitin (Nähe Penzliner Bahn-damm)	Ablagerung von Bauschutt	keine Schließung durch StALU erfolgt	keine	Grünflächennutzung
Altstandort					
31	ehemalige Torpe-deoversuchssta-tion im Tollen-sesee	vermutete Kontamination durch MKW und Schwerme-talle, Rüstungsaltlast	keine	keine	keine (Denkmal, geschütztes Biotop, Vogelbrutstätte), Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr

Quellen: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Bodenschutzbehörde/Altlastenkataster und eigene Erhebungen/Abt. Stadtplanung) – Stand: 11.03.2021

Abkürzungen:
MKW - Mineralölkohlenwasserstoffe
KW - Kohlenwasserstoffe
ChlorKW - Chlorkohlenwasserstoffe,
LCKW - leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe
BTEX - aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol
LHKW - leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Altlasten und altlastverdächtige Flächen auf Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind
(Kennzeichnung im Flächennutzungsplan M 1:10.000 mit Nummerierung 1-21 laut Begründung, Tabelle 24)

- Altablagerungen (Nr. 1-4)
- Altstandorte (Nr. 5-21)

Altlasten und altlastverdächtige Flächen auf Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind
(keine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan M 1:10.000)

- Altablagerungen (Nr. 22-30)
- Altstandorte (Nr. 31)

Quelle: Altlastenkataster Landkreis Mecklenburgische Seenplatte,
eigene Erhebungen (rechtsgültige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne)

0 500 1000 Meter
Maßstab ca. 1:38000

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2026

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 21

bestätigte und vermutete Altlasten

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung Stand: 05/2026

18 Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz bezieht sich ausschließlich auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Aufgrund der generalisierten Darstellung (Darstellungsgrenze 0,5 ha, siehe Punkt 1.4) gibt diese Flächenbilanz nicht die tatsächlichen Flächennutzungen wieder.

Tabelle 26: Flächenbilanz

Wohnbauflächen:	862,46 ha
gewerbliche Bauflächen:	571,61 ha
gemischte Bauflächen:	145,17 ha
Sonstige Sondergebiete:	191,14 ha
Flächen für den Gemeinbedarf:	71,75 ha
Straßenverkehr:	116,67 ha
Flächen für technische Infrastruktur:	34,92 ha
Grünflächen:	1.675,16 ha
Flächen für die Landwirtschaft:	1.196,04 ha
Flächen für Wald:	1.325,91 ha
Wasserflächen:	2.329,50 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	784,57 ha

19 Verzeichnisse

19.1 Verzeichnis der Beipläne zum Flächennutzungsplan

Beiplan Nr. 1 „Zentrale Orte, Verflechtungsbereiche und Ordnungsraum Neubrandenburg“ 12
Beiplan Nr. 2 „Bergbau“ 17
Beiplan Nr. 3 „Geologie“ 18
Beiplan Nr. 4a „Schutzgebiete nach europäischem Recht“ 22
Beiplan Nr. 4b „Schutzgebiete nach nationalem Recht“ 22
Beiplan Nr. 5 „Klima/Luft“ 27
Beiplan Nr. 6 „Wasser/Wasserschutz“ 28
Beiplan Nr. 7 „Wohnen“ 51
Beiplan Nr. 8 „Gewerbe“ 59
Beiplan Nr. 9 „Zentren“ 66
Beiplan Nr. 10 „Bildungseinrichtungen“ 80
Beiplan Nr. 11 „Kultur und Sport“ 81
Beiplan Nr. 12 „Kirchen, Verwaltungen und Behörden“ 82
Beiplan Nr. 13 „Soziale Einrichtungen“ 83
Beiplan Nr. 14 „Öffentlicher Personalverkehr“ 93
Beiplan Nr. 15 „Straßenhauptnetz“ 94
Beiplan Nr. 16 „Radwegenetz“ 95
Beiplan Nr. 17 „Schienenverkehr“ 96
Beiplan Nr. 18 „Ver- und Entsorgung“ 104
Beiplan Nr. 19 „Grünstruktur“ 111
Beiplan Nr. 20 „Kleingärten“ 112
Beiplan Nr. 21 „Bestätigte und vermutete Altlasten“ 137

19.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung 13
Abbildung 2: Stadtgliederung 31
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt 35

19.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile 20
Tabelle 2: Flora-Fauna-Habitate 21
Tabelle 3: Vogelschutzgebiete 21
Tabelle 4: räumliche Bevölkerungsentwicklung 36
Tabelle 5: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und Durchschnittsalter 37
Tabelle 6: Bevölkerungsprognose der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg 39
Tabelle 7: Entwicklung des Gewerbebestandes 2008 - 2023 40
Tabelle 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung 2008 - 2023 40
Tabelle 9: Entwicklung der Beschäftigtenstruktur 2009 - 2023 40
Tabelle 10: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2008 - 2023 41
Tabelle 11: Pendlerentwicklung 2008 - 2023 41
Tabelle 12: Prognose der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter 42
Tabelle 13: Haushaltsentwicklung 2000 - 2023 44
Tabelle 14: Prognose des Wohnungsbedarfs 45
Tabelle 15: Prognose des Flächenbedarfs 45
Tabelle 16: Wohnungsbaustandorte 47
Tabelle 17: Übersicht der Flächenpotentiale (netto) in den Bestandsgebieten 53
Tabelle 18: Unternehmens- und Beschäftigungsdichte nach Gewerbestandort 53
Tabelle 19: Entwicklung der Wirtschaftszweige 54
Tabelle 20: Vermarktungsgeschehen unbebauter und bebauter Gewerbegrundstücke 56
Tabelle 21: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs 2035 57

Tabelle 22: Sondergebiete 68
Tabelle 23: Parkanlagen.....106
Tabelle 24: Übersicht Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.....131
Tabelle 25: Übersicht Altlasten/Altlastenverdachtsflächen außerhalb von Bauflächen.....135
Tabelle 26: Flächenbilanz.....138

19.4 Quellenverzeichnis

- complan Kommunalberatung GmbH: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg 2035+, 2025 (im Auftrag der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg)
- Dr. Hellmuth, Olaf: Klimatologisches Spezialgutachten für die Stadt Neubrandenburg, 1996 (im Auftrag der Stadt Neubrandenburg)
- Georg Consulting: Integriertes Gewerbeflächenkonzept Neubrandenburg, 2020 (im Auftrag der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (Hrsg.): Aktualisierung des Bewirtschaftungsplans nach § 83 WHG bzw. Artikel 13 der Richtlinie 2000/60/EG für die Flussgebietseinheit Warnow/Peene für den Zeitraum von 2022 bis 2027
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Jahresbericht zur Luftgüte 2023
- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Hrsg.): Bericht zur integrierten Pflegesozialplanung für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2013
- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Hrsg.): Jugendhilfeplanung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte
- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Sachgebiet 10.1 - Schulen (Hrsg.): Schulentwicklungsplanung 2022/23 - 2026/27
- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (Hrsg.): 2. Fortschreibung zum Bericht zur integrierten Pflegesozialplanung für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2024
- Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg, 2018 (im Auftrag der Stadt Neubrandenburg)
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): 5. Bevölkerungsprognose des Landes Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 für die Landkreise und kreisfreien Städte, Regionalisierung für die Mittelbereiche der zentralen Orte
- Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte (Hrsg.): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, 2011
- Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch Mecklenburg-Vorpommern 2024
- UmweltPlan GmbH Stralsund: Bericht zur ökologischen Untersuchung des Stargarder Bruches, 2024 (im Auftrag der Abteilung Stadtplanung)
- UmweltPlan GmbH Stralsund, Hochschule Stralsund Institut für Energie und Umwelt (IFEU), Umweltbüro Nord e.V.: Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Neubrandenburg (2019) (im Auftrag der Stadt Neubrandenburg)
- Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hrsg.): Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Stadt Neubrandenburg, 2019
- Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hrsg.): Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg, 2010
- Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hrsg.): Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg, 1. Fortschreibung, 2006, Vorentwurf 2. Fortschreibung, 2016 und Neuaufstellung (Stand Entwurf 05/2026)
- Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hrsg.): Lärmaktionsplan der Stadt Neubrandenburg, 2018
- Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hrsg.): Leitbild der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, 2020

- Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hrsg.): Spielplatzentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg, 2022
- Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hrsg.): Wohnbaulandprognose für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bis 2035, 2024
- Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg - Kommunale Statistikstelle (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2024
- Wimes Stadt-, Raum- und Regionalentwicklung Rostock: Bevölkerungsprognose bis 2035 für Neubrandenburg, 2019 (im Auftrag der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg)
- Wimes Stadt-, Raum- und Regionalentwicklung Rostock: Monitoring Gesamtstadt Neubrandenburg 2023 (im Auftrag der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg)